TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: **199**/2024/DS-PT
Ngày 03 tháng 5 năm 2024
(V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSDĐ và chia thừa kế)

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 **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Thành Lập**

Bà **Châu Minh Hoàng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Như Nguyện** – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 03/5/2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2024/TLPT-DS ngày 11/3/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và chia thừa kế QSDĐ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2024/QĐPT-DS ngày 27/3/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Hồ Bình Đ**, sinh năm 1977, bà **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ cư trú: Khóm E, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1 là Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Võ Văn G**, sinh năm 1967; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

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

1. Ông **Võ Văn T2**, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà **Nguyễn Ngọc T3**, sinh năm 1985; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà T3: Có bà Nguyễn Ngọc T sinh năm 1986; Địa chỉ cư trú: Khóm E, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo văn uỷ quyền ngày 15/02/2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T3: Ông Nguyễn Văn T1 là Luật sư của Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

3. Ông **Võ Văn N**, sinh năm 1994; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Ông **Võ Vũ H** (H1), sinh năm 2000; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Bà **Trương Ngọc A**, sinh năm 1948; Địa chỉ cư trú: Ấp Thị Tường B, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc T3, ông Võ Văn N, ông Võ Vũ H (Hão) và bà Trương Ngọc A: Ông Võ Văn T2, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

6. Ông **Lê Đình D**, sinh năm 1974; Địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

7. Ông **Bùi Minh T4** (T5), sinh năm 1970; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

8. Bà **Lương Thị Út N1**, sinh năm 1977; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

9. Bà **Nguyễn Thị Ngọc B1**, sinh năm 1982; Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* ông Hồ Bình Đ, bà Nguyễn Ngọc T là nguyên đơn, bà Nguyễn Ngọc T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ông Hồ Bình Đ và Nguyễn Ngọc T trình bày: Ngày 29/6/2017 âm lịch, ông Đ và bà T có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T6 (vợ ông G) phần đất ngang 10 mét, dài từ trụ điện tới mé sông, có diện tích khoảng 400m^2, giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng, đã trả đủ tiền và lập hợp đồng bằng giấy tay, khi chuyển nhượng do đất thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên chưa chuyển tên được. Năm 2018, bà T6 chết, ông Đ và bà T yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông G có trách nhiệm giao trả phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông, bà.

Ông Võ Văn G trình bày: Thực tế, ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị T6 không có chuyển nhượng đất như ông Đ và bà T trình bày, giấy sang nhượng nền

nhà ông thừa nhận ký tên nhưng nội dung không phải sang nhượng mà là cho ông Đ và bà T 01 nền nhà ở nếu không ở thì trả lại, nên ông không chấp nhận yêu cầu của ông Đ và bà T đặt ra.

Ông và bà T6 kết hôn vào năm 1985, không đăng ký kết hôn, giữa ông và bà T6 có 03 người con chung gồm Võ Văn T2, Võ Vũ H (Hão) và Võ Văn N; bà Nguyễn Thị T6 có 02 người con riêng gồm Nguyễn Ngọc T3 và Nguyễn Ngọc T, cha của bà T6 đã chết trước bà T6, mẹ của bà T6 là Trương Ngọc A hiện tại vẫn còn sống.

Phần diện tích đất tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau đã chuyển nhượng cho ông Lê Đình D và bà Nguyễn Thị Ngọc B1 1.478,3m^2, chuyển nhượng cho ông Bùi Minh T4 (T5) và bà Lương Thị Út N1 1.497,9m^2 đã tách giấy chứng nhận quyền sử dụng riêng, diện tích còn lại theo đo đạc thực tế là 2.242,7m^2. Trên đất, có một ngôi nhà, phần mộ của bà Nguyễn Thị T6 và lối đi vào là 19,1m^2 cùng với 10 cây dừa trên đất hiện tại do ông quản lý, đây là tài sản của ông nên ông không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế.

Lời trình bày của bà Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc T3, Võ Văn T2, Võ Vũ H (H), Võ Văn N và bà Trương Ngọc A: Thống nhất phần đất đã chuyển nhượng cho ông Lê Đình D và bà Nguyễn Thị Ngọc B1 1.478,3m^2 không tranh chấp và không yêu cầu về phần diện tích đất này. Phần diện tích đất còn lại yêu cầu chia thừa kế theo quy định của pháp luật, trừ diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà T theo đo đạc thực tế tại thửa số 4 và 5 có diện tích 399,9m^2, trường hợp không chấp nhận phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đ và bà T thì đề nghị chia thừa kế theo pháp luật, tài sản trên đất ông G có quyền sở hữu và không yêu cầu chia.

Tại phiên toà sơ thẩm ông T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc T3, ông Võ Văn N, ông Võ Vũ H (Hão) và bà Trương Ngọc A xin rút lại yêu cầu độc lập chia thừa kế của ông, ông N, ông H (Hão) và bà A. Đồng thời, thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Ngọc T3. Ngoài ra, không có ý kiến bổ sung và không yêu cầu gì khác.

Lời trình bày của ông Lê Đình D và bà Nguyễn Thị Ngọc B1: Hiện tại đương sự không còn tranh chấp và yêu cầu đối với phần đất ông bà đã nhận chuyển nhượng nên ông bà không đặt ra yêu cầu gì.

Lời trình bày của ông Bùi Minh T4 (T5) và bà Lương Thị Út N1: Xác định đã nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn G diện tích 1.497,9m^2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên không chấp nhận chia phần tài sản này.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2024/DS-ST ngày 19/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T6 với ông Hồ Bình Đ và bà Nguyễn Ngọc T ngày 29/6/2017 âm lịch là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại do tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông Hồ Bình Đ và bà Nguyễn Ngọc T = 180.223.000 đồng

Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế của ông Võ Văn T2, Võ Vũ H (H), Võ Văn N và bà Trương Ngọc A.

Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Ngọc T3 đối với di sản là quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T6 chết để lại và được chia bằng giá trị.

Ông Võ Văn G được hưởng và sử dụng phần diện tích đất chia thừa kế 1.322,3m^2 (của ông G một phần và 04 kỷ phần của ông Võ Văn T2, Võ Vũ H (H), Võ Văn N và bà Trương Ngọc A chuyển giao) nằm trong thửa số 1, số 2, số 4 và số 5 trong tổng diện tích chung 2.223.6m^2 tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau theo đo đạc thực tế tại trích đo hiện trạng ngày 21/8/2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn P thực hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Võ Văn G hiện do ông G quản lý, sử dụng.

Đối với tài sản có trên đất hiện ông G quản lý, do không có yêu cầu và không buộc giao đất nên không xem xét xử lý.

Ông Võ Văn G có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Ngọc T3 kỷ phần được chia thừa kế mỗi người = 119.184.000 đồng.

Phần đất khu mộ của bà T6 và lối đi vào phần mộ có tổng diện tích 19,1m^2 phía ông Giao tiếp t quản lý để hàng thừa kế của bà T6 thăm viếng, sử dụng chung.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/02/2024 ông Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận giấy sang nhượng đất ngày 29/6/2017 giao cho ông phần đất diện tích 400m^2. Cùng ngày 02/02/2024 bà Nguyễn Ngọc T3 và Nguyễn Ngọc T kháng cáo yêu cầu được nhận đất để cất nhà ở .

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Đ yêu cầu tiếp tục thực hiệp hợp đồng chuyển nhượng đất, nếu ông G không giao được đất thì yêu cầu hoàn trả tiền theo giá đã định.

Bà T yêu cầu khi chia thừa kế phần đất của bà và chị bà là bà T3 cộng lại diện tích trên 500m^2 nên yêu cầu nhận đất.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Đ, bà T3, bà T trình bày ý kiến cho rằng yêu cầu của ông Đ, bà T3, bà T là có căn cứ nên kiến nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà T3, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, không có chứng cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà T3, bà T, nên kiến nghị giữ nguyên án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông Đ, bà T3, bà T thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ: Khi ông giao dịch chuyển nhượng đất với ông G, bà T6 ông đã biết phần đất hai bên giao dịch phía ông G, bà T6 đang thế chấp cho Ngân hàng, lúc này phần đất là đối tượng giao dịch thuộc trường hợp không được chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó ông G, bà T6 đã giải chấp tại Ngân hàng chuyển nhượng đất cho người khác, tại thời điểm này điều kiện chuyển nhượng đất cho ông Đ không còn bị ràng buộc bởi điều cấm của luật, lẽ ra ông G phải thực hiện nghĩa vụ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho ông Đ để hoàn thành nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất, nhưng ông lại không thực hiện, đây là lỗi của ông G, vì vậy ông G phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên phần đất đôi bên chuyển nhượng hiện không xác định được vị trí, vì vị trí chuyển nhượng ban đầu ông G đã chuyển nhượng cho người khác, cho nên buộc ông G hoàn trả lại giá trị tiền theo giá thẩm định như yêu cầu của ông Đ tại phiên toà phúc thẩm là phù hợp, do đó kháng cáo của ông Đ được xem xét chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà T3, bà T về yêu cầu được nhận đất: Các bà là con riêng của bà T6, từ trước đến nay các bà không sinh sống trên phần đất này, hơn nữa kỷ phần mà các bà được phân chia mỗi người không vượt quá hạn mức để được cấp QSDĐ để sử dụng nuôi trồng thuỷ sản, hơn nữa phần đất được phân chia không phải đất thổ cư không được phép cất nhà, thực tế với diện tích này để nuôi trồng thuỷ sản là không khả thi, do đó cấp sơ thẩm giao đất cho ông G, buộc ông G hoàn lại giá trị tiền cho các bà là hoàn toàn phù hợp, nên kháng cáo của bà T3, bà T không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm, như nhận định trên có căn cứ sửa một phần án sơ thẩm đối với quan hệ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữ nguyên quan hệ chia thừa kế, nên quan điểm của đại diện VKS chỉ được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí phúc thẩm ông Đ không phải chịu, bà T3, bà T phải chịu theo quy định tại điều 148 BLTTDS.

[5] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Bình Đ. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Ngọc T3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. *Tuyên xử:*

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn G và bà Nguyễn Thị T6 với ông Hồ Bình Đ và bà Nguyễn Ngọc T thiết lập ngày 29/6/2017 âm lịch vô hiệu. Buộc ông Võ Văn G bồi thường cho ông Hồ Bình Đ và bà Nguyễn Ngọc T giá trị phần đất chuyển nhượng bằng 180.223.000 đồng *(Một trăm tám mươi triệu, hai trăm hai mươi ba ngàn đồng).*

2. Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế của ông Võ Văn T2, Võ Vũ H (H), Võ Văn N và bà Trương Ngọc A.

3. Chấp nhận yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Ngọc T3 đối với di sản là quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T6 chết để lại và được chia bằng giá trị, cụ thể như sau:

- Ông Võ Văn G được hưởng và sử dụng phần diện tích đất chia thừa kế 1.322,3m^2 (của ông G một kỷ phần và 04 kỷ phần của ông Võ Văn T2, Võ Vũ H (H), Võ Văn N và bà Trương Ngọc A chuyển giao) nằm trong thửa số 1, số 2, số 4 và số 5 trong tổng diện tích chung 2.223.6m^2 tại ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau theo đo đạc thực tế tại trích đo hiện trạng ngày 21/8/2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn P thực hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Võ Văn G hiện do ông G quản lý, sử dụng.

Đối với tài sản có trên đất hiện ông G quản lý, do không có yêu cầu nên không xem xét xử lý.

- Ông Võ Văn G có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Ngọc T3 kỷ phần được chia thừa kế mỗi người = 119.184.000 đồng.

- Phần đất khu mộ của bà T6 và lối đi vào phần mộ có tổng diện tích 19,1m^2 phía ông Giao tiếp t quản lý để hàng thừa kế của bà T6 thăm viếng, sử dụng chung.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 20.483.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc T chịu 6.828.000 đồng, bà Nguyễn Ngọc T3 và ông Võ Văn G mỗi người chịu 6.827.500 đồng. Bà T đã tạm ứng thanh toán xong nên bà T3 và ông G mỗi người phải giao trả cho bà T 6.827.500 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Bình Đ và bà Nguyễn Ngọc T không phải chịu. Ngày 04/4/2023 ông, bà đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng tại lai thu số 0006487 của Chi cục thi hành án huyện Trần Văn Thời được hoàn lại.

Bà Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Ngọc T3 mỗi người phải chịu 5.959.000

đồng (đối với tài sản được chia thừa kế), cùng ngày 26/4/2023 mỗi bà đã nộp 625.000 đồng tại các lai thu số 0006640, 0006639 của Chi cục thi hành án huyện Trần Văn Thời được đối trừ, phần còn thiếu các bà phải tiếp tục nộp.

Ông Võ Văn G phải chịu 27.837.000 đồng (đối với tài sản được chia thừa kế) và 9.011.000 đồng (đối với yêu cầu bồi thường hợp đồng).

Phần tạm ứng án phí của ông Võ Văn T2 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006510 ngày 06/4/2023, của Võ Vũ H (Hão) 625.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006642 ngày 26/4/2023 và của Võ Văn N 625.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006641 ngày 26/4/2023 - của Chi cục THA huyện Trần Văn T7 được nhận lại.

Bà Trương Ngọc A được miễn nộp tạm ứng và miễn nộp án phí.

Án phí phúc thẩm ông Đ không phải chịu, ông được hoàn lại số tiền dự nộp 300.000 đồng ngày 07/02/2024, tại lai thu số 4476 của Chi cục THA huyện T. Bà T3, bà T mỗi người phải chịu 300.000 đồng, ngày 15/02/2014 bà T3 dự nộp 300.000 đồng tại lai thu số 4484 - ngày 07/02/2014 bà T dự nộp 300.000 đồng tại lai thu số 4477 được chuyển thu.

6. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự trên số tiền và thời gian chậm trả.

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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 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

Ninh Quang Thế