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

Bản án số: 91/2023/DS-PT
Ngày: 23 - 3 - 2023
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: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị D1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:
Luật sư Trần Dân Q – Văn phòng luật sư Chánh Kiến – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Anh Trần Phi T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thúy N1, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt).

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

1. Anh Ngô Quốc T2; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

2. Chị Ngô Hồng L1; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C (vắng mặt).

3. Chị Ngô Hồng L2; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

4. Anh Trương Nhựt T3; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

5. Ông Huỳnh Thanh L3; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Hồng C; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

7. Bà Lê Thị L4, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

8. Anh Trần Văn H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

9. Ông Ngô Văn N2; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

10. Ông Trần Văn B; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô Trung Lương:*

1. Bà Đinh Thị D1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt).

2. Anh Ngô Quốc T2; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

3. Chị Ngô Hồng L1; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

4. Chị Ngô Hồng L2; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (vắng mặt).

5. Anh Ngô Trung A; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt).

6. Chị Ngô Hồng Y, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh C. (có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Đinh Thị D1 – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị D1 trình bày:*

Tại đơn khởi kiện ngày 01/12/2020 bà D1 trình bày: Khi ông Ngô Trung Lương còn sống, ông Huỳnh Thanh L3 là Trưởng ấp Tân Thành có đến hỏi ông Lương chuyển nhượng 01 nền nhà, sau đó mới biết ông L3 hỏi sang giùm cho anh T1 và chị N1 chiều ngang 5,0m, dài 26,0m (chiều dài tính từ tim lộ đo vô đủ 26,0m) với số tiền 25.000.000 đồng, khi chuyển nhượng ông Lương giao đất cho anh T1 và chị N1 tự đo đạc nhưng không có cắm trụ ranh.

Ông Lương có cho con là Ngô Trung A 01 phần đất cặp phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh T1 ngang 5,0m, dài 26,0m (chiều dài tính từ tim lộ đo vô đủ 26,0m), sau đó anh A chuyển nhượng lại cho ông Ngô Văn N2 ở ấp Tân Thành, xã Tân Duyệt bằng 10 chỉ vàng 24k, ông N2 chuyển nhượng cho ông B và ông B chuyển nhượng cho anh T1 và chị N1 với số tiền 47.000.000 đồng. Năm 2016 anh T1 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 10,0m, dài 26,0m với số tiền 80.000.000 đồng, việc anh T1 lập hợp đồng trên gia đình bà D1 không đồng ý, vì bà D1 không biết chữ và không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Bà D1 cho rằng phần đất chuyển nhượng cho anh T1 và chị N1 là loại đất không đủ diện tích tách thửa theo quy định của Luật Đất đai nên bà D1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2016 giữa bà D1 với anh T1, chị N1 là vô hiệu. Buộc anh T1 và chị N1 trả lại cho bà phần đất chuyển nhượng ngang 10,0m, dài 26,0m (chiều dài tính từ tim lộ đo vô đủ 26,0m) bà D1 đồng ý trả cho anh T1, chị N1 số tiền chuyển nhượng 80.000.000 đồng. Buộc anh T1, chị N1 di dời 01 căn nhà và các tài sản trên đất, bà không hỗ trợ hay bồi thường chi phí di dời.

Quá trình giải quyết vụ án bà D1 chỉ yêu cầu anh T1 trả giá trị phần đất lấn chiếm bằng 80.000.000 đồng, nếu anh T1 không đồng ý thoả thuận yêu cầu anh T1 trả diện tích đất dư hơn 15m^2 và di dời các công trình trên đất để trả lại cho bà.

** Bị đơn anh Trần Phi T1 và chị Nguyễn Thúy N1 thống nhất trình bày:*

Vào năm 2005, anh T1 và chị N1 có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh L3 01 nền nhà ngang 5,0m, dài 20,0m nguồn gốc đất sang nhượng là của ông Ngô Trung Lương với giá 25.000.000 đồng, đến năm 2007, khi anh T1 làm nhà thì ông Lương có đến xác định ranh và chừa phần lộ giới 25,0m từ mí nước đo vào. Phần đất anh T1 giáp với phần đất của ông Lương, khi ông Lương sang nhượng phần đất cho ông Ngô Ngọc Kiều thì phần đất anh T1 giáp đất ông Kiều. Sau đó, anh T1 sang phần đất cặp ranh ngang 5,0m, dài 20,0m của ông Trần Văn B (nguồn gốc là do ông Ngô Trung Lương sang nhượng cho ông Ngô Văn N2, ông N2 sang nhượng lại cho ông B) với giá 47.000.000 đồng. Đến năm 2016 anh T1 và bà D1 có thoả thuận làm hợp đồng mới, có ông Huỳnh Thanh L3 là Trưởng ấp Tân Thành chứng kiến, ngày lập hợp đồng ngày 20/5/2016 có bà D1, anh Ngô Quốc T2 (con ruột bà D1), anh T2 có ký tên và có ghi dùm luôn chữ Dần trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau nhiều lần anh T1 yêu cầu bà D1 làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho anh nhưng bà D1 không thực hiện. Anh T1 và chị N1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D1. Anh T1 và chị N1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2016 giữa bà D1 với anh T1 và chị N1.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Quốc T2, chị Ngô Hồng L1, chị Ngô Hồng Linh và chị Ngô Hồng Y trình bày:* Thống nhất theo yêu cầu và lời trình bày của bà D1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã Quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 689; Điều 692; Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị D1 về việc yêu cầu anh Trần Phi T1 và chị Nguyễn Thúy N1 trả lại phần đất có diện tích 15,2m^2.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Phi T1 và chị Nguyễn Thúy N1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2016 giữa anh T1, chị N1 với bà D1 đối với phần đất có diện tích 220,1m^2, toạ lạc tại Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

Có vị trí tứ cận:

- Phía Đông: Giáp phần đất ông Trương Minh Thịnh.

- Phía Bắc: Giáp lộ Đầm Dơi – Chà Là.

- Phía Nam: Giáp phần đất ông Ngô Ngọc Kiểu.

- Phía Tây: Giáp đất ông Phạm Văn Toán.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Giành quyền khởi kiện cho anh Trương Nhựt T3 bằng vụ án dân sự khác khi bà Đinh Thị D1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho anh Trương Nhựt T3.

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

Ngày 14/12/2022 bà Đinh Thị D1 kháng cáo với nội dung: Cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật; không xem xét diện tích ban đầu chuyển nhượng ngang 05m dài 20m; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D1 với ông T1, bà N1 là không đúng vì tài sản chung của vợ chồng và bà D1 cũng không ký tên trong hợp đồng; không mời những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Lương vào tham gia hòa giải là vi phạm tố tụng. Ông L3 xác nhận trong giấy chuyển nhượng là không khách quan vì ông L3 là dượng rễ của bị đơn, hướng tiếp giáp trong giấy chuyển nhượng do bị đơn tự ghi.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị D1, do kháng cáo không có căn cứ.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa bà Đinh Thị D1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Xét kháng cáo:

Về thủ tục tố tụng: Đối với nội dung cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng. Theo đơn khởi kiện của bà D1 thể hiện nội dung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dung đất giữa bà và anh T1, chị N1 được thiết lập ngày 20/5/2016 là vô hiệu và phía anh T1 và chị N1 có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào nội dung tranh chấp

của đương sự nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Đối với nội dung không đưa người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lương và những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia hòa giải và ghi ý kiến là không đúng. Xét, hồ sơ thể hiện cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ tham gia tố tụng cụ thể là anh T2, chị L1, anh L2 và những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông L3 cùng vợ là bà C, ông N2, ông B và cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành ghi nhận ý kiến của những người chuyển nhượng (BL 32, 33, 121, 181) nên vấn đề này bà D1 kháng cáo là không có cơ sở.

Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/5/2016 giữa bà D1 với anh T1, chị N1 và đơn khởi kiện của bà D1 (BL 29) thể hiện nội dung bà D1 trình bày có chuyển nhượng cho anh T1, chị N1 có chiều ngang 05m, chiều dài 20m và có cho con là anh A phần đất ngang 5m, dài 26m. Như vậy, chính nội dung này thể hiện khi cho đất anh A thì diện tích chiều ngang 5m, dài 26m, anh A đã chuyển nhượng cho ông N2, ông N2 chuyển nhượng cho ông B, ông B chuyển nhượng cho anh T1. Tại tòa, bà D1 thừa nhận có việc chuyển nhượng từ anh A sang cho nhiều người và bà D1 cũng thừa nhận hiện nay phần đất phía sau hậu đất của anh T1 là đất của ông Ngô Ngọc Kiểu, phần đất ông Kiểu là do ông Lương trước đây đã chuyển nhượng cho ông Kiểu. Việc ký giáp ranh hoặc ghi vị trí giáp ranh phần đất của anh T1 do anh T1 tự ghi cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của những người giáp ranh. Ông Kiểu là em ruột của ông Lương xác nhận phần đất của anh T1. Tại phiên tòa, bà D1 cũng thừa nhận khi chuyển nhượng cho ông L3 cũng như cho anh A thì ông Lương và bà D1 không tranh chấp gì đối với những người này. Khi anh T1 làm nhà và làm ao nuôi cá cũng không ai phát sinh tranh chấp.

Như vậy, tại phần đất anh T1, chị N1 đang quản lý, sử dụng không còn phần đất nào của bà D1 nên bà D1 yêu cầu buộc anh T1, chị N1 giao lại đất hoặc giá trị đất là 40.000.000 đồng là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà D1 là có căn cứ.

[2] Đối với tranh luận của phía Nguyên đơn xác định không đưa các con của anh T1 vào tham gia tố tụng vì đây là mối quan hệ tranh chấp đất. Xét, như nhận định trên quá trình xét xử Nguyên đơn mới xác định tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu anh T1 và chị N1 trả lại diện tích đất 15,2m^2, nếu không trả đất thì trả 40.000.000 đồng. Do vụ án phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không đưa các con của anh T1 vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[3] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị D1. Như phân tích trên đề nghị này có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà D1 được miễn án phí do là người cao tuổi.

Án phí phúc thẩm: Bà D1 được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Đinh Thị D1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 202/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 689; Điều 692; Điều 698 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị D1 về việc yêu cầu anh Trần Phi T1 và chị Nguyễn Thúy N1 trả lại phần đất có diện tích 15,2m^2.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Phi T1 và chị Nguyễn Thúy N1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2016 giữa anh T1, chị N1 với bà D1 đối với phần đất có diện tích 220,1m^2, toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C.

Có vị trí tứ cận:

- Phía Đông: Giáp phần đất ông Trương Minh Thịnh.

- Phía Bắc: Giáp lộ Đầm Dơi – Chà Là.

- Phía Nam: Giáp phần đất ông Ngô Ngọc Kiểu.

- Phía Tây: Giáp đất ông Phạm Văn Toán.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị D1 được miễn.

Anh Trần Phi T1 và chị Nguyễn Thúy N1 không phải chịu. Ngày 14 tháng 9 năm 2022 anh T1 và chị N1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012960 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, được nhận lại.

Án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị D1 được miễn.

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

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 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.

***Nơi nhận*:**
- *Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;*
- *Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;*
- *Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu án văn.*

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

Hoàng Thị Hải Hà

Thành viên Hội đồng xét xử	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Châu Minh Hoàng	**Đinh Cẩm Đào**
	Hoàng Thị Hải Hà
Thành viên Hội đồng xét xử	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Châu Minh Hoàng **Đinh Cẩm Đào** **Hoàng Thị Hải Hà**