

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

Bản án số: 27/2022/DS-PT

Ngày 19 – 01 – 2022

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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên – 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 Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 232/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **244/2021/QĐ-PT** ngày 16 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L1, sinh năm: 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Minh K, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 71A, khóm 7, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 10 năm 2021) (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Lâm Hoàng M1, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

2. Bà Tống Thị Huỳnh A, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1942 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã L, thành phố C, tỉnh C..

4. Bà Trần Thùy Trang, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà không số, đường Lương thế Trân, khóm 8, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Trần Kiều D1, sinh năm 1983 (vắng mặt)
Địa chỉ: Đường Lý Thường Kiệt, khóm 5, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

6. Bà **Trần Hồng P (vắng mặt)**

Địa chỉ: Ấp C, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

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

1. Bà Trần Thị G, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện N, tỉnh C ..

2. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, thị t, huyện C, tỉnh C ..

3. Bà Trần Thị N, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa **chỉ**: Ấp C, xã Đ, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

4. Bà Phạm Thị M2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện G, tỉnh B ..

5. Bà Trần Thị O, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu p, ấp B, thị x, tỉnh B ..

6. Chị Trần Thúy D2, sinh năm 2001 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã A, huyện G, tỉnh B ..

7. Văn phòng công chứng Đất M3 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 234, đường N, phường 9, thành phố C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn L1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trương Minh K trình bày:

Trước đây, cha ông mẹ ông L1 là ông Trần Văn T1 và bà Lý Thị Tào khai phá, tạo lập được phần đất tổng diện tích 22.586m²; bao gồm, phần đất diện tích 17.716m² do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H315021, cấp ngày 20/8/1996 đứng tên Trần Văn T1 và phần đất diện tích 4.870m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V171261 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 15/5/2002 cho hộ bà Lý Thị Tào, ông Trần Văn T1.

Đến ngày 03/12/2018, cha mẹ **ông L1** tuổi đã cao và không còn minh mẫn nên em gái ông là bà Trần Hồng P, Trần Thùy Trang, Trần Kiều D1 đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 22.285m² nêu trên cho ông Lâm Hoàng M1 và bà Tống Thị Huỳnh A bằng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ thể:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2018 theo số công chứng 10377 quyền số 06 lập tại Văn phòng công chứng Đất M3 thành phố Cà Mau với phần diện tích chuyển nhượng 4.870m² giữa ông Trần Văn T1, bà Lý Thị Tào, bà Trần Hồng P, bà Trần Thùy Trang, bà Trần kiều Diễm và ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh A phần đất tọa lạc tại ấp Cái Ngang, xã Định Bình, thành phố Cà Mau đứng tên quyền sử dụng đất hộ bà Lý Thị Tào, ông Trần Văn T1. Đối với phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng này là phần đất của hộ gia đình nhưng chưa có ý kiến của ông mà cha, mẹ và các em của **ông L1** chuyển nhượng là không phù hợp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2018 theo số công chứng số 10378 quyền số 06 lập tại Văn phòng công chứng Đất M3 thành phố Cà Mau với phần diện tích chuyển nhượng 17.716m² giữa ông Trần Văn T1, bà Lý Thị

Tào và ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh A phần đất tọa lạc tại ấp Cái Ngang, xã Định Bình, thành phố Cà Mau. Trước đây cha mẹ ông L1 đã tặng cho ông một phần đất nằm trong phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng này. Việc chuyển nhượng này đã chuyển nhượng luôn cả phần đất mà ông T1, bà Tào đã tặng cho ông L1 là không đúng.

Hiện nay ông M1, bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất này. Nay ông L1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp các đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2018 đối với các phần đất nêu trên và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm Hoàng M1 và bà Tống Thị Huỳnh A. Ông đồng ý trả lại cho ông M1, bà A số tiền đã chuyển nhượng phần đất nêu trên là 600.000.000 đồng.

Bị đơn, ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh A trình bày: Vào tháng 12/2018, ông, bà có chuyển nhượng của ông Trần Văn T1 và bà Lý Thị Tào phần đất tọa lạc tại ấp Cái Ngang, xã Định Bình, thành phố Cà Mau bằng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10378 và 10377 ký cùng ngày 03/12/2018 với tổng diện tích chuyển nhượng là 18.233.2m². Sau khi chuyển nhượng ông, bà đã làm các thủ tục đúng theo quy định của pháp luật và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 281317 diện tích 2088,60m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 281318 diện tích là 16.144,6m². Ông T1, bà Tào đã bàn giao các phần trên cho ông, bà quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Khi chuyển nhượng trên phần đất có 02 căn nhà và 01 ngôi mộ của ông Trần Văn Âu là con của ông T1, bà Tào. Ông T1, bà Tào thống nhất bán căn nhà cho ông, bà với giá 30.000.000 đồng và ông, bà đồng ý để ngôi mộ của ông Âu trên đất khi nào gia đình ông T1 có điều kiện thì di dời đi nơi khác trả lại phần đất cho ông, bà. Nay ông, bà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông T1, bà Tào là hợp pháp nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L1.

Bị đơn, ông Trần Văn T1 trình bày: Vào tháng 10/2018, vợ chồng ông cùng các con gái thống nhất chuyển nhượng phần đất và nhà cho ông M1, bà A để vợ chồng ông mua đất chuyển đi nơi khác ở ổn định. Ông không yêu cầu gì đối với phần đất đã chuyển nhượng cho ông M1, bà A. Đối với yêu cầu của ông Trần Văn L1 ông không đồng ý vì phần đất này là tài sản của vợ chồng ông tạo dựng ra trong suốt 40 năm. Còn phần diện tích còn lại khoảng 5000 m², ông đã cắt cho ông L1 từ năm 2006 để ông L1 ra ở riêng, canh tác nhưng ông chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L1. Phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông M1, bà A đã trừ phần đất ông L1 được cho.

Bị đơn, bà Trần Thùy Trang trình bày: Trước đây cha, mẹ bà là ông Trần Văn T1 và bà Lý Thị Tào có tạo lập được một phần đất tổng diện tích 22.586m² đất trong đó bao gồm đất ở, đất lập vườn và đất nuôi trồng thủy sản. Đến năm 2018 do hoàn cảnh gia đình nên cha, mẹ bà có chuyển nhượng cho ông Lâm Hoàng M1 và bà Tống Thị Huỳnh A toàn bộ diện tích đất còn lại sau khi đã cho ông L1 một phần, khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất M3, giá thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên là 600.000.000 đồng nhưng trong hai hợp đồng chỉ ghi tổng giá trị là 100.000.000 đồng. Thực tế cha, mẹ bà đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng và đã bàn giao phần đất chuyển nhượng cho ông M1, bà A từ năm 2018. Hiện nay mẹ bà đã chết, bà không

đồng ý đối với yêu cầu của ông Trần Văn L1 về việc yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi vì các phần đất này là của cha mẹ bà tạo lập nên và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L1 trình bày bán trộm qua phần đất của ông L1 là không đúng vì phần đất cha bà cho ông L1, hiện nay ông L1 đang quản lý sử dụng và có bờ bao riêng.

Bị đơn, bà Trần Kiều D1, Trần Hồng P trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L1 vì phần đất này là của ông Trần Văn T1 và bà Lý Thị Tào tạo lập và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc ông T1, bà Tào chuyển nhượng cho ai là quyền của ông T1, bà Tào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị L2 trình bày: Khi chuyển nhượng, cha mẹ bà là ông T1, bà Tào đã cho ông L1 thời gian để chuyển nhượng lại phần đất nhưng ông L1 không chuyển nhượng nên những người có trong hộ khẩu gia đình mới thống nhất chuyển nhượng cho ông M1, bà A với giá là 600.000.000 đồng để ông T1, bà Tào mua phần đất và cất nhà, phần còn lại trị bệnh và sinh sống hàng ngày. Khi công chứng tất cả đều thống nhất công chứng là 100.000.000 đồng. Bà không đồng ý theo yêu cầu của ông L1 vì phần đất này của cha, mẹ bà tạo lập nên việc ông T1, bà Tào chuyển nhượng không liên quan đến ông L1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phạm Thị M2 trình bày: Bà không có yêu cầu gì đối với phần đất đang tranh chấp. Trên phần đất có 01 ngôi mộ của chồng bà là ông Trần Văn Âu, bà chỉ yêu cầu giữ lại phần đất đã chôn cất ông Âu, không muốn chồng bà phải chôn cất nhờ trên đất của người khác.

Bà Trần Thị N, Trần Thị O, Trần Thúy D2, Văn phòng công chứng đất Mũi: Không có ý kiến đối với vụ án.

Các đương sự không có ý kiến gì về bản trích đo hiện trạng vị trí do Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường – Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau lập ngày 30/12/2021 và không có ý kiến về chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt lập ngày 19/01/2021.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:152/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10377 ngày 03/12/2018 giữa ông Trần Văn T1, bà Lý Thị Tào, bà Trần Hồng P, bà Trần Thùy Trang, bà Trần Kiều D1 và ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh A đối với phần đất diện tích 3.786,30m² tọa lạc tại ấp Cái Ngang, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10378 ngày 03/12/2018 giữa ông Trần Văn T1, bà Lý Thị Tào và ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh A chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H315021 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp ngày 20/8/1996 cho ông Trần Văn T1, diện tích chuyển nhượng 16.144,6m² phần đất tọa lạc tại ấp Cái Ngang, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 19/7/2021, ông Trần Văn L1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền ông L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Trương Minh Ký tranh luận: Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đất M3 ngày 03/12/2018 giá trị chuyển nhượng 100.000.000 đồng nhưng theo bản án và Báo cáo của Ủy ban nhân dân xã Định Bình là 600.000.000 đồng là có mâu thuẫn.

Phần đất ông M1, bà A nhận chuyển nhượng là tài sản thuộc hộ gia đình nhưng không có ông L1 ký tên.

Chỉ cho ông L1 10 ngày để chuyển nhượng đất là không tạo điều kiện cho ông L1 giữ lại đất phụ âm.

Theo hồ sơ bệnh án, ông Trần Văn T1 có di căn mạch máu não.

Do đó, mong Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về thủ tục tố tụng: 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. Về nội dung vụ án: 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 Trần Văn L1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Văn L1 kháng cáo cho rằng: Tháng 11/2018, ông Trần Văn T1 bị tai biến nặng, bị mất năng lực hành vi dân sự nên không sáng suốt khi ký hợp đồng. Ông là thành viên hộ gia đình nhưng ông không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng không có giá trị. Xét kháng cáo của ông Trần Văn L1, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Trong giai đoạn phúc thẩm, ông Trần Văn L1 có yêu cầu Tòa án thu thập hồ sơ bệnh án của ông Trần Văn T1 tại Bệnh viện đa khoa Cà Mau vào tháng 10 năm 2018 vì cho rằng ông Trần Văn T1 bị bệnh tai biến nặng không còn minh mẫn. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có Công văn số 09/TA-DS ngày 07 tháng 01 năm 2022 yêu cầu Bệnh viện đa khoa Cà Mau cung cấp hồ sơ bệnh án của ông Trần Văn T1. Ngày 11/01/2022, Bệnh viện đa khoa tỉnh Cà Mau cung cấp hồ sơ bệnh án tháng 9 và tháng 10 năm 2018 của ông Trần Văn T1. Tại hồ sơ bệnh án thể hiện ông T1 khi vào viện: Điều trị tăng huyết áp, di chứng nhồi máu não. Khi điều trị bệnh tình, tiếp xúc được. Khi xuất viện sinh hiệu ổn. Như vậy, ông L1 cho rằng ông Trần Văn T1 bị tai biến nặng nên mất khả năng nhận thức là không có cơ sở.

[3] Ông Trần Văn L1 cho rằng, ông Trần Văn T1 hạn chế khả năng nhận thức nên không thể hiện đúng ý chí khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. LỜI

trình bày này của ông Trần Văn L1 là không có cơ sở. Bởi lẽ, vào ngày 03 tháng 12 năm 2018, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh A, ngoài ông Trần Văn T1 là bên chuyển nhượng còn có bà Lý Thị Tào (vợ ông T1) và những người con của ông T1 là Trần Hồng P, bà Trần Thùy Trang và Trần Kiều Diễm. Hơn nữa, khi ông T1, bà Tào chuyển nhượng đất cho ông M1, bà A thì ông Trần Văn L1 có ngăn cản nên đại diện Ủy ban nhân dân xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có mời ông Trần Văn T1, bà Lý Thị Tào đến làm việc ngày 15 tháng 10 năm 2018. Tại buổi làm việc trên, ông T1, bà Tào có trình bày: Ông T1, bà Tào chuyển nhượng đất cho người khác giá 600.000.000 đồng nhưng ông L1 ngăn cản nên ông T1, bà Tào cho ông L1 10 ngày để chuyển nhượng lại. Nếu hết 10 ngày, ông L1 không chuyển nhượng phần đất này thì ông T1, bà Tào chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, ông T1 đã thể hiện rõ ý chí chuyển nhượng phần đất trên tại Cơ quan Nhà nước nên ông L1 cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông M1, bà A ngày 03 tháng 12 năm 2018, ông T1 không thể hiện đúng ý chí của mình là không có cơ sở.

[4] Ông L1 kháng cáo cho rằng: Phần đất ông T1, bà Tào chuyển nhượng cho ông M1, bà A là của hộ gia đình chứ không phải của cá nhân ông T1, bà Tào. Trình bày trên là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại đơn khởi kiện ngày 15/10/2020, Biên bản làm việc ngày 01/12/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm (Các B1 37, 135, 374, 375), ông Trần Văn L1 đều thừa nhận phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông khai phá, nhận chuyển nhượng khi ông 11 tuổi. Tại phiên tòa, ông L1 và đại diện theo ủy quyền của ông L1 thừa nhận do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình bà Tào, ông T1 nên ông L1 xác định đất là của hộ gia đình trong đó ông L1 là con nên ông L1 có quyền đối với đất. Như vậy, chính nguyên đơn cũng thừa nhận phần đất tranh chấp là tài sản do cha, mẹ tạo ra nhưng do cấp cho hộ nên ông L1 đặt ra quyền lợi của mình.

[5] Xét việc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phần đất diện tích 17.716m², do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H315021, cấp ngày 20/8/1996 đứng tên ông Trần Văn T1 và phần đất diện tích 4.870m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V171261 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 15/5/2002 cho hộ bà Lý Thị Tào, ông Trần Văn T1. Như vậy, phần đất diện tích 17.716 m² là của ông T1, bà Tào; còn phần đất diện tích 4.870m² là cấp cho hộ bà Lý Thị Tào, ông Trần Văn T1. Tại Công văn số 1041/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định phần đất diện tích 4.870m² cấp cho hộ gia đình ông T1, bà Tào, còn hộ gia đình ông T1, bà Tào gồm những ai thì liên hệ Công an thành phố Cà Mau (BL 292) . Tại Công văn số 666/CATP ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Công an thành phố Cà Mau xác định: Hộ bà Lý Thị Tào thời điểm 2000 gồm: Bà Lý Thị Tào, bà Lý Thị Mãi, ông Trần Văn Hanh, bà Trần Thị Kim Ngọc. Như vậy, trong hộ khẩu không có ông L1 nên ông L1 không phải là thành viên trong hộ khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Lý Thị Tào. Hơn nữa, tại sổ hộ khẩu năm 2018, ông Trần Văn L1 không có trong hộ khẩu của ông Trần Văn T1 do ông L1 có vợ nên được cho đất sống riêng. Do đó, ông L1 không ký tên khi ông T1, bà Tào chuyển nhượng đất cho ông M1, bà A cũng không ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1.

[6] Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, giá chuyển nhượng đất là mâu thuẫn. Các ông, bà Trần Văn T1, Lý Thị Tào, Lâm Hoàng M1, Tống Thị Huỳnh A đều thừa nhận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng. Hơn nữa, các đương sự trên không có tranh chấp giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn đặt ra là không có cơ sở.

[7] Ông L1 đã có vợ và được ông Trần Văn T1 cho ở riêng từ năm 2006. Ông L1 cũng đã được ông T1 cho phần đất diện tích khoảng 5.000 m² để ông L1 sinh sống và đã có bờ bao riêng biệt với phần đất còn lại của ông T1, bà Tào. Phần đất ông T1, bà Tào chuyển nhượng cho ông M1, bà A diện tích 18.335,5 m² là phần đất còn lại, đã trừ diện tích đất cho ông L1. Do đó, ông L1 không có quyền, lợi ích hợp pháp trên phần đất ông T1, bà Tào chuyển nhượng cho ông M1, bà A. Ngoài ra, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, bà Tào cho ông M1, bà A đã được chứng thực, đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền và ông M1, bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã thực hiện đúng trình tự luật định. Hợp đồng chuyển nhượng trên đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo luật định. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L1 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L1.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn L1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 152/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L1 phải chịu 300.000 đồng. Ông Trần Văn L1 có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu, đối trừ.

[10] 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 Trần Văn L1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10377 ngày 03/12/2018 giữa ông Trần Văn T1, bà Lý Thị Tào, bà Trần Hồng P, bà Trần Thùy Trang, bà Trần Kiều D1 và ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh A đối với phần đất diện tích 3.786,30m² tọa lạc tại ấp Cái Ngang, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10378 ngày 03/12/2018 giữa ông Trần Văn T1, bà Lý Thị Tào và ông Lâm Hoàng M1, bà Tống Thị Huỳnh

A chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H315021 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp ngày 20/8/1996 cho ông Trần Văn T1, diện tích chuyển nhượng 16.144,6m² phần đất tọa lạc tại ấp Cái Ngang, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Chi phí tố tụng: Ông Trần Văn L1 phải chịu chi phí do đặc, định giá tổng cộng là 22.576.840 đồng. Ông L1 đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông Trần Văn L1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Ngày 19/10/2020, ông L1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo biên lai số 0000047 được chuyển thu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L1 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 06 tháng 8 năm 2021, ông L1 có nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số: 0001333 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu, đối trừ.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Đặng Minh Trung