TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 131/2025/DS-PT
Ngày 26 – 3 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản

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

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

Bà Châu Minh Hoàng

- *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:* Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 03 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 599/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2024/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trịnh Hồng P, sinh năm 1968 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Đường L, khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: Đường H, khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*: Ông Trịnh Chí T, sinh năm 1961

Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trịnh Chí T: Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Khóm H, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Bà Văn Thị N, sinh năm 1965 (Vắng mặt);
2. Ông Trịnh Minh Đ, sinh năm 1995 (Vắng mặt);
3. Ông Trịnh Huỳnh Đ1, sinh năm 1997 (Vắng mặt);
4. Bà Nguyễn Hồng M, sinh năm 2000 (Vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

6. Bà Lâm Tuyết M1, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Trịnh Thị T2, sinh năm 1950 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khu V, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Trịnh Mỹ L, sinh năm 1948 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

9. Bà Trịnh Mỹ B, sinh năm 1948 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm G, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

10. Bà Trịnh Kim Đ2, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

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

11. Ủy ban nhân dân xã H, huyện C (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Hồng P, là nguyên đơn; ông Trịnh Chí T, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Trịnh Hồng P trình bày:*

Vào ngày 18/02/2010, bà có lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lâm Tuyết M1 phần đất diện tích 43.760m^2, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chừa lại phần nền mộ và nhà với diện tích 3.000m^2 trong tổng diện tích nêu trên, chỉ làm giấy tay chưa có công chứng, chứng thực; bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc bà giao cho ông T1 giữ. Sau đó, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà cho vợ chồng ông T. Do phần đất bà chưa chuyển tên cho ông T1, tránh phải đi làm thủ tục chuyển tên hai lần từ bà chuyển sang cho ông T1 và từ ông T1 chuyển sang cho ông T nên giữa bà, ông T1, ông T thống nhất vào ngày 16/01/2011 bà trực tiếp lập tờ sang nhượng đất với ông T, bà N có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, hai bên thống nhất ký tên, bà chuyển nhượng cho ông T, bà N hai phần đất có diện tích 30.090m^2, tại thửa số 689, tờ bản đồ số 01 và phần đất có diện tích 13.326,6m^2, tại thửa số 690, tờ bản đồ số 01, cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên, cấp cùng ngày 16/01/2010, đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng hai phần đất 720.000.000 đồng, ông T1 giao giấy chứng nhận bản gốc cho ông T quản lý. Đồng thời, hai bên có thỏa thuận chừa lại cho bà phần đất có diện tích 1.800m^2 nằm trong diện tích 13.326,6m^2, tại thửa số 690, tờ bản đồ số 01 và 01 căn nhà cấp 4 (trong nhà có 02 bộ ván gõ, 01 bộ mặt sàn sư tử cẩn ốc xà cừ, 02 tủ thờ, 01 tủ ly, 01 tủ áo, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ, 01 giường hộp và 01 cái gác bằng cây gõ) để làm nơi thờ cúng ông bà (có thay đổi so với thỏa thuận khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 là chừa lại diện tích 3.000m^2). Tuy nhiên, do tờ sang nhượng đất chưa đúng mẫu nên bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa ghi nội dung gì. Bà xác định 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng lập ngày 03/3/2011 do bị đơn cung cấp thì bà chỉ

thừa nhận có ký tên chuyển nhượng phần đất diện tích 30.090m^2, không tranh chấp. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng diện tích 13.326,6m^2, bà không có ký tên nhưng bà vẫn thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T diện tích 11.526,6m^2, không tranh chấp. Bà không có nhận tiền từ ông T nhưng bà thừa nhận có ký tên nhận tiền từ ông T theo biên nhận ngày 16/01/2011 để đủ điều kiện cho ông T đi làm thủ tục chuyển tên. Về thủ tục chuyển tên do phía ông T, bà N làm, trong quá trình làm thủ tục chuyển tên thì bà phát hiện trong hồ sơ ông T, bà N chuyển toàn bộ hai phần đất nêu trên sang tên ông T, bà N mà không trừ ra diện tích 1.800m^2 nên đã yêu cầu ngăn chặn lại nên chưa chuyển tên sang cho ông T, bà N. Từ khi phát hiện ra sự việc thì toàn bộ diện tích hai phần đất và căn nhà do ông T và bà N đang quản lý, sử dụng. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T và bà N trả lại phần đất có diện tích 1.800m^2 và căn nhà cấp 4, chính quyền địa phương có giải quyết nhưng ông T và bà N không trả. Đến khi mẹ của bà và ông T chết, ông T cũng không cho chôn trên phần đất này. Bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, đối với phần đất bà đứng tên không có liên quan, quyền lợi đến ai, bà và chồng bà đã ly hôn 18 năm, đây là tài sản riêng của bà không liên quan đến chồng bà và các con. Bà xác định vẫn thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T đối với diện tích 30.090m^2 và 11.526,6m^2, không tranh chấp. Tuy nhiên, bà chỉ yêu cầu ông T và bà N trả lại phần diện tích 1.800m^2 mà hai bên thống nhất để lại và để có cơ sở giải quyết vụ án bà yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết "Phúc" và "Trịnh Hồng P" tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2011. Tại đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2022 bà yêu cầu ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N trả lại 01 căn nhà cấp 4 (trong nhà có 02 bộ ván gõ, 01 bộ mặt bàn sư tử cẩn ốc xà cừ, 02 tủ thờ, 01 tủ ly, 01 tủ áo, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ, 01 giường hộp và 01 cái gác bằng cây gõ) và phần đất có diện tích 1.800m^2 nằm trong thửa số 690, tờ bản đồ số 01 trong tổng diện tích 13.326,6m^2 đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, bà có làm đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 19/4/2023 có thay đổi yêu cầu khởi kiện bà yêu cầu ông T, bà N, anh Minh Đ, anh Huỳnh Đ1 và chị M trả lại căn nhà cấp 4 có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2 (được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng), 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ, 02 bộ ván gõ và phần đất có diện tích 1.800m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau; những tài sản khác bà không yêu cầu.

Sau khi có kết quả giám định chữ ký và chữ viết tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/3/2011, chuyển nhượng diện tích 13.326,6m^2 không phải là chữ ký và chữ viết của bà, căn cứ vào tờ sang nhượng đất lập ngày 16/01/2011 và giấy cố đất đề ngày 25/9/2011 âl để khẳng định nội dung đơn khởi kiện là có cơ sở. Nay bà yêu cầu ông T, bà N, anh Minh Đ, anh Huỳnh Đ1 và chị M trả lại căn nhà cấp 4 có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2 (được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng), 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ, 02 bộ ván gõ và phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.800m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà P xin rút lại một phần nội dung khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T, bà N, anh Minh Đ, anh Huỳnh Đ1 và chị M trả lại căn nhà cấp 4 có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2 (được thể hiện tại bản vẽ hiện trạng), 01 bộ mặt bàn sư tử,

01 bộ ly quăng bằng cây gỗ và phần đất có diện tích 1.800m^2 tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đồng thời, yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2011 đối với diện tích 13.326,6m^2 là vô hiệu.

- *Theo ông Hồ Văn K trình bày:*

Vào ngày 16/01/2011, ông T và bà N với bà P có thỏa thuận bà P chuyển nhượng toàn bộ phần đất với giá 720.000.000 đồng nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng, bà P chỉ ký ghi tên P trong biên nhận nhận tiền, còn người ghi trong biên nhận là ông T. Đối với tờ sang nhượng đất ngày 16/01/2011 và giấy cố đất đề ngày 25/9/2011 âl thì ông T và bà N không có ký tên, tuy nhiên không yêu cầu giám định. Đến ngày 03/3/2011, hai bên thống nhất làm 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà P chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất có diện tích 30.090m^2, tại thửa số 689, tờ bản đồ số 01 và phần đất có diện tích 13.326,6m^2, tại thửa số 690, tờ bản đồ số 01 cho ông T và bà N mà không có chừa lại diện tích 1.800m^2 và căn nhà cùng các tài sản trong nhà, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng nhưng hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 199.500.000 đồng và 352.000.000 đồng để nhẹ đóng trước bạ. Đồng thời, do 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P đứng tên không thể hiện tài sản gắn liền trên đất nên trong hợp đồng chuyển nhượng không ghi chuyển nhượng căn nhà, hai bên chỉ thỏa thuận miệng, phía bà P đã nhận đủ tiền tại biên nhận ngày 16/01/2011 chuyển nhượng toàn bộ phần đất giá 720.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên thống nhất phía ông T làm thủ tục chuyển tên và ông T cũng đã nhận đất canh tác từ khi chuyển nhượng đến nay. Do điều kiện kinh tế nên ông T chưa đi làm thủ tục chuyển tên sang cho ông T. Đối với phần đất tranh chấp hiện nay chỉ có vợ chồng ông T trực tiếp quản lý, sử dụng không ai khác có liên quan gì và cũng không cầm cố, thế chấp cho ai. Tuy nhiên, đối với căn nhà bà P yêu cầu trả lại thì trên căn nhà vợ chồng ông T đang sinh sống cùng với các con gồm anh Minh Đ, anh Huỳnh Đ1 và chị M. Đối với ý kiến của bà P cho rằng bà P chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 chuyển nhượng cho ông T là không đúng, ông T chỉ chuyển nhượng trực tiếp từ bà P. Ông T vẫn thống nhất không có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2011, diện tích 30.090m^2; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2011, diện tích 13.326,6m^2 đã chuyển nhượng toàn bộ không có chừa lại diện tích 1.800m^2, được thể hiện tại biên nhận tiền ngày 16/01/2011 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất với số tiền 720.000.000 đồng và bà P có ký tên.

- *Theo ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lâm Tuyết M1 trình bày*:

Trước đây, vào khoảng năm 2008, 2009 vợ chồng ông bà có nhận cầm cố phần đất đang tranh chấp, thời hạn cố 03 năm, giá cầm cố không nhớ. Sau đó, mới nhận đất canh tác hơn 01 năm thì bà P kêu chuyển nhượng, hai bên có làm tờ hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/02/2010, vợ chồng ông bà có ký tên, nội dung có nhận chuyển nhượng của bà P phần đất có diện tích 43.760m^2 nhưng để lại phần mộ dính liền với căn nhà diện tích 3.000m^2, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng, vợ chồng ông bà chưa giao tiền, đất thì đang canh tác, sử dụng do đang nhận cầm cố. Sau đó, vợ chồng ông bà có hỏi ông T có nhận chuyển nhượng hay không thì ông bà để lại và ông T đồng ý nhận chuyển nhượng, giữa ông bà có làm giấy tay

chuyển nhượng với ông T (do đã thất lạc nên không cung cấp cho Tòa án). Đến ngày 16/01/2011, giữa bà P và ông T có làm tờ sang nhượng đất chuyển nhượng diện tích 43.760m^2 nhưng để lại phần mộ dính liền với căn nhà diện tích 1.800m^2 và ông T1 có ký tên, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng, khi ông T giao tiền cho bà P thì ông T1 có ký tên chứng kiến, vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền đã nhận cầm cố đất và giao đất cho ông T canh tác, sử dụng. Thực tế khi bà P chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà thì thống nhất để lại 3.000m^2 nhưng khi chuyển nhượng cho ông T có cự cãi với nhau về diện tích để lại nên sau đó mới thống nhất để lại diện tích 1.800m^2 (ít hơn thỏa thuận ban đầu) nên vợ chồng ông bà xác định có việc để lại diện tích 1.800m^2 như lời trình bày của bà P là đúng. Do điều kiện đi lại khó khăn nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà khi hòa giải và xét xử.

- *Theo bà Trịnh Thị T2 trình bày*:

Đối với việc tranh chấp giữa bà P và ông T thì bà không trực tiếp chứng kiến khi hai bên chuyển nhượng đất, bà chỉ được nghe nói lại bà P đã chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông T, không có chừa lại phần đất nào. Đối với căn nhà và tài sản trong nhà hiện tranh chấp bà xác định là của cha mẹ để lại nhưng đã cho ông T khi cha mẹ còn sống, cho không có giấy tờ, vì ông T là con trai một, cho ông T mục đích để thờ cúng ông bà. Bà không có yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà và tài sản trong nhà, chỉ yêu cầu giao căn nhà và tài sản trong nhà cho ông T tiếp tục quản lý để thờ cúng ông bà, cha mẹ. Ngoài ra, bà không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác. Bà cho rằng cha mẹ chỉ xây căn nhà, còn tài sản trong nhà là của vợ chồng ông T mua, không phải của cha mẹ, còn giá trị từng tài sản thì bà không xác định được, khi cha mẹ xây nhà thì ông T đang ở cùng nên có phụ xây nhà cùng cha mẹ. Do điều kiện đi lại khó khăn bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải và xét xử.

- *Bà Trịnh Mỹ B trình bày*:

Đối với việc tranh chấp giữa bà P và ông T thì bà không trực tiếp chứng kiến khi hai bên chuyển nhượng đất, bà chỉ được nghe bà P nói lại bà P chuyển nhượng đất cho ông T nhưng có chừa lại một phần đất để nhằm mục đích thờ cúng ông bà, còn diện tích bao nhiêu thì bà không biết. Đối với căn nhà và tài sản trong nhà hiện tranh chấp bà xác định là của cha mẹ để lại chưa cho ai. Tuy nhiên, bà không có yêu cầu chia thừa kế đối với căn nhà và tài sản trong nhà, bà yêu cầu giao căn nhà và tài sản trong nhà cho bà P hoặc ông T nếu Tòa án giải quyết phần đất thuộc về ai thì giao căn nhà và tài sản trong nhà cho người sử dụng đất trực tiếp sử dụng, vì cũng nhằm mục đích thờ cúng ông bà, cha mẹ. Đối với giá trị từng tài sản thì bà không xác định được. Ngoài ra, bà không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác. Do điều kiện đi lại khó khăn bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải và xét xử.

- *Bà Trịnh Mỹ L trình bày*:

Vào năm 2005 mẹ bà là bà Lý Thị T3 có tranh chấp đất với vợ chồng ông T, bà N, diện tích 57.000 m^2, đã cho phần ông T, phần còn lại của bà T3 cho bà P phần đất ruộng 30.090 m^2 và đất vườn 13.326,6 m^2, cùng với căn nhà và tài sản trong nhà. Do đó, phần đất cùng căn nhà và tài sản trong nhà là tài sản của bà P nên bà không có yêu cầu chia thừa kế đối với phần tài sản này, vì của bà P và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà P.

- *Bà Trịnh Kim Đ2 trình bày*:

Bà xác định đất, nhà cùng tài sản trong nhà mẹ bà đã tặng cho bà P, vì bà P nuôi mẹ và trả nợ cho mẹ, ông T không cho về chôn mẹ ruột, bà P cũng tự mua đất chôn mẹ, nếu ông T muốn chia thừa kế thì chia phần nợ của mẹ bà để lại trong di chúc, chia tiền mua đất, tiền mai táng mẹ bà. Nay bà không có yêu cầu chia thừa kế đối với phần tài sản này, vì của bà P và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà P.

- Tại văn bản trình bày ý kiến, bà Văn Thị N, anh Trịnh Minh Đ, anh Trịnh Huỳnh Đ1, chị Nguyễn Hồng M đều thống nhất ý kiến của ông T, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2024/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2011 đối với diện tích 13.326,6m^2 giữa bà Trịnh Hồng P với ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N là vô hiệu.

Công nhận "*Tờ sang nhượng đất*" lập ngày 16/01/2011 giữa bà Trịnh Hồng P với ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N.

Buộc ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N trả lại cho bà Trịnh Hồng P giá trị phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.800m^2, với số tiền là 160.500.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng*).

Ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N được tiếp tục sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp từ M1 đến M9, diện tích 1.800m^2, thửa đất số 690, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay một phần thửa đất số 316, 690, tờ bản đồ số 01 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017).

Ông Trịnh Chí T được giao quản lý di sản thờ cúng là căn nhà có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2, 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trịnh Hồng P về việc yêu cầu ông Trịnh Chí T, bà Văn Thị N, anh Trịnh Minh Đ, anh Trịnh Huỳnh Đ1 và chị Nguyễn Hồng M trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có vị trí tranh chấp từ M1 đến M9, diện tích 1.800m^2 cùng với căn nhà có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2, 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ, tại thửa đất số 690, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay một phần thửa đất số 316, 690, tờ bản đồ số 01 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trịnh Hồng P, về việc yêu cầu ông Trịnh Chí T, bà Văn Thị N, anh Trịnh Minh Đ, anh Trịnh Huỳnh Đ1 và chị Nguyễn Hồng M trả lại 02 bộ ván gõ, 02 tủ thờ, 01 tủ ly, 01 tủ áo, 01 giường hộp và 01 cái gác bằng cây gõ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định

Ngày 25/11/2024, bà Trịnh Hồng P có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà P.

Ngày 25/11/2024, ông Trịnh Chí T có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trịnh Hồng P giữ nguyên kháng cáo;

Ông Hồ Văn K là người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Chí T xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Bà P phát biểu: Yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông T trả lại đất và tài sản theo yêu cầu của bà P.

Ông K phát biểu: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông T thống nhất cho di dời mộ của mẹ ông về chôn trên phần đất và ông đồng ý chịu tất cả chi phí di dời.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Trịnh Chí T và căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Hồng P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Chí T xin rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Chí T theo quy định tại khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trịnh Hồng P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 22/8/2009, bà P được bà Lý Thị T3 (là mẹ của bà P) tặng cho phần đất diện tích 44.760m^2, đất toạ lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 16/01/2010, bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 43.416,6m^2. Ngày 18/02/2010, bà P lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Lâm Tuyết M1, diện tích 43.760m^2, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận chừa lại phần nền mộ và nhà với diện tích 3.000m^2 trong tổng diện tích nêu trên, chỉ làm giấy tay chưa có công chứng, chứng thực; bà P đã nhận đủ tiền và giao đất cho vợ chồng ông T1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc bà P giao cho ông T1 giữ. Sau đó, ông T1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã nhận chuyển nhượng của bà P cho vợ chồng ông T. Do phần đất chưa chuyển tên cho ông T1, tránh phải đi làm thủ tục chuyển tên hai lần từ bà P chuyển sang cho ông T1 và từ ông T1 chuyển sang cho ông T nên giữa bà P, ông T1, ông T thống nhất để bà P trực tiếp lập tờ sang nhượng đất với ông T và bà N vào ngày 16/01/2011, diện tích 43.760m^2; có bà P, ông T, bà N và ông T1 ký tên, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H. Khi lập Tờ sang nhượng ngày 16/01/2011 từ bà P cho ông T và bà N có thoả thuận chừa lại phần diện tích 1.800m^2 dính đến khu nền mộ và căn nhà (có thay đổi so với thoả thuận với ông T1 là chừa lại 3.000m^2). Tuy nhiên, khi ông P lập thủ tục để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bao trùm cả phần diện tích đất 1.800m^2 của bà P thoả thuận chừa lại, nên phát sinh tranh chấp, bà P khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích

đất 1.800m^2; do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà P, buộc ông T trả lại cho bà P phần đất diện tích 1.800m^2 là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu của bà P yêu cầu ông T trả lại căn nhà, 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ, nhận thấy: Bà P cho rằng số tài sản này là của bà P nhưng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh, bà P có cung cấp tờ di chúc của bà Lý Thị T3 đề ngày 06/10/2008 nội dung di chúc chỉ thể hiện tặng cho bà P phần đất có diện tích 44.760 m^2, không đề cặp đến căn nhà, cùng tài sản trong nhà. Ngoài tờ di chúc này, thì bà P có cung cấp tờ di chúc của bà Lý Thị T3 đề ngày 16/4/2008 nội dung di chúc thể hiện đối với căn nhà có bàn thờ của vợ chồng bà T3 là nơi 06 chị em tập trung để thờ cúng, không tặng cho ai. Ông T thừa nhận căn nhà và tài sản trong nhà là của cha mẹ, nhưng vợ chồng ông T sống cùng cha mẹ có công sức đóng góp, cha mẹ đã cho ông T nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Cả bà P và ông T đều xác định tài sản này là của mình nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Tại Tờ sang nhượng đất ngày 16/01/2011 giữa bà P với ông T, bà N có nội dung bà P nêu: "… còn căn nhà thì vợ chồng anh T không có quyền sử dụng khi chưa có ý kiến của tôi và mẹ tôi, có quyền ở chứ không có quyền tu sửa dù là 1 viên gạch nhỏ, nếu vợ chồng anh T bất chấp thì tôi sẽ đưa ra pháp luật, mẹ tôi kêu giá căn nhà này là 100 triệu đồng, nếu mất cái gì thì tính tiền cái đó". Như vậy, chứng tỏ căn nhà và các tài sản trong nhà vẫn còn thuộc quyền sở hữu của cụ T3 (là mẹ của bà P và ông T), bà P chưa được cụ T3 tặng cho căn nhà và các tài sản trong nhà, nên việc bà P đòi ông T trả lại căn nhà và các tài sản trong nhà là chưa có căn cứ để chấp nhận. Đối với bà T2, bà L, bà B và bà Đ2 là chị em ruột của bà P, ông T không có yêu cầu chia thừa kế. Xét thấy, có căn cứ xác định đây là di sản thừa kế của bà T3, nguyện vọng của bà T3 khi còn sống là dùng cho việc thờ cúng ông bà, cha mẹ nên không chia thừa kế mà di sản này dùng vào việc thờ cúng là phù hợp với quy định tại Điều 645 Bộ luật dân sự. Từ trước đến nay ông T ở cùng cha mẹ, trực tiếp nuôi cha mẹ, thờ cúng ông bà, bà P chỉ mới nuôi mẹ thời gian sau này; ngoài căn nhà của cha mẹ thì ông T cũng đã cất thêm căn nhà nối liền với căn nhà của cha mẹ. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm giao phần di sản là căn nhà cấp 4 có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2, cùng với tài sản trong nhà là 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ cho ông T tiếp tục quản lý di sản thờ cúng là phù hợp.

[2.3] Đối với phần đất diện tích 1.800m^2 là của bà P, do căn nhà được cất trên phần đất của bà P, căn nhà giao cho ông T quản lý dùng thờ cúng ông bà, cha mẹ nên cần giao phần đất cho ông T và bà N tiếp tục sử dụng là phù hợp, ông T và bà N phải có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho bà P theo chứng thư thẩm định giá bằng 160.500.000 đồng là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, tại cấp phúc thẩm ông T bà N có đơn xin miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi, nên Hội đồng xét xử xét miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T và bà N.

[4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Hồng P; sửa bản bản án sơ thẩm về án phí là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T được miễn chịu án phí (do ông T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí); Bà P phải chịu 300.000 đồng, đã dự nôp được chuyển thu.

[6] 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 2 Điều 289, khoản 2 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Chí T.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Hồng P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 201/2024/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/3/2011 đối với diện tích 13.326,6m^2 giữa bà Trịnh Hồng P với ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N là vô hiệu.

Công nhận "Tờ sang nhượng đất" lập ngày 16/01/2011 giữa bà Trịnh Hồng P với ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N.

Buộc ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N trả lại cho bà Trịnh Hồng P giá trị phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.800m^2 với số tiền là 160.500.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

Ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N được tiếp tục sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.800m^2, thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 01, (nay một phần thửa đất số 316, 690, tờ bản đồ số 01 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ông Trịnh Chí T được giao quản lý di sản thờ cúng là căn nhà có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2, 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trịnh Hồng P về việc yêu cầu ông Trịnh Chí T, bà Văn Thị N, anh Trịnh Minh Đ, anh Trịnh Huỳnh Đ1 và chị Nguyễn Hồng M trả lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 1.800m^2, thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 01 (nay một phần thửa đất số 316, 690, tờ bản đồ số 01 - Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2017), đất tọa lạc tại ấp R, xã H, huyện C, tỉnh Cà Mau cùng với căn nhà có diện tích 58,1m^2 và 83,7m^2, 01 bộ mặt bàn sư tử, 01 bộ ly quăng bằng cây gỗ.

(*Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 08/02/2023 của Công ty TNHH MTV T4*).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Trịnh Hồng P về việc yêu cầu ông Trịnh Chí T, bà Văn Thị N, anh Trịnh Minh Đ, anh Trịnh Huỳnh Đ1 và chị

Nguyễn Hồng M trả lại 02 bộ ván gõ, 02 tủ thờ, 01 tủ ly, 01 tủ áo, 01 giường hộp và 01 cái gác bằng cây gõ.

- Chi phí tố tụng 17.379.000 đồng: Ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N phải chịu. Bà Trịnh Hồng P đã nộp xong nên buộc ông T, bà N phải trả cho bà P tổng số tiền 17.379.000 đồng (Mười bảy triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Chí T và bà Văn Thị N được miễn chịu án phí. Bà Trịnh Hồng P phải chịu 300.000 đồng. Bà P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008472 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được đối trừ chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Chí T được miễn chịu án phí. Bà Trịnh Hồng P phải chịu 300.000 đồng. Ngày 2/11/2024, bà P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tố 0018913 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước 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 Cái Nước;*
- *Chi cục THADS huyện Cái Nước;*
- *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