

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

Bản án số: 382/2023/DS-PT
Ngày 13/10/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My 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
Tù Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm
2023 về việc: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2023/QĐ-PT ngày
17 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Ngô Thanh H, sinh năm 1976; Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T,
tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thanh H: Ông Kim Chan Đa R;
Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày
28/7/2023; có mặt).

2. Ông Ngô Vũ P, sinh năm 1972 (vắng mặt).

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

3. Ông Ngô Quan N, sinh năm 1979 (vắng mặt).

4. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1986 (vắng mặt).

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

5. Bà Ngô Thị T, sinh năm 1974 (vắng mặt).

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

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn C1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

2. Ông Phạm Tiến Q (vắng mặt).

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

3. Bà Phạm Thị L; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Bà Phạm Thị P1 (tên gọi khác là Võ Thị B); Địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Bà Phạm Ngọc G; Địa chỉ cư trú: Số D đường N nôi dài, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

6. Ông Phạm Văn M; Địa chỉ cư trú: Tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Cẩm L1, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Anh Phạm Chí N1, sinh năm 1998; Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1939 (đã mất).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M1: Bà Huỳnh Lệ H1; Ông Huỳnh Văn P2; Ông Huỳnh Văn T2; Ông Huỳnh Văn T1; Bà Huỳnh Lệ T3; Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau; Bà Huỳnh Lệ H2; Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn C1 (là bị đơn), bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các nguyên đơn trình bày: Vào năm 2007, bà Võ Thị T4 (*mất năm 2018*) có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M1 (đã mất) phần đất 10 công (tầm 03m), tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau với giá chuyển nhượng 30 chỉ vàng 24k. Bà Nguyễn Thị M1 đã giao phần đất cho bà Võ Thị T4 và bà Võ Thị T4 đã giao trả đủ số vàng vào ngày 21/6/2007 (âm lịch). Khi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì phát hiện phần đất do bà Nguyễn Thị N2 (*là chị ruột của bà Nguyễn Thị M1*) đứng tên. Vì vậy, vào ngày 31/7/2007 các bên thống nhất là bà Nguyễn Thị N2 ký hợp đồng chuyển nhượng 10 công đất nêu trên cho bà Võ Thị T4. Đến năm 2014, bà Nguyễn Thị N2 vẫn không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị T4 nên bà Võ Thị T4 có yêu cầu chính quyền địa

phương giải quyết. Tại buổi hòa giải, bà Nguyễn Thị N2 và ông Phạm Văn C1 (*con ruột bà Nguyễn Thị N2 và là chồng của bà Nguyễn Cẩm L1*) thừa nhận việc chuyển nhượng đất và xin gia hạn thời gian 05 năm để bà Nguyễn Thị N2 thanh toán nợ ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về chuyển tên cho bà Võ Thị T4 theo tờ sang nhượng đất lập ngày 30/7/2007. Năm 2015 bà Nguyễn Thị N2 mất; năm 2018 bà Võ Thị T4 mất và thời gian này ông Phạm Văn C1 trả xong nợ ngân hàng nhưng đến nay vẫn không thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2007 giữa bà Nguyễn Thị N2 và bà Võ Thị T4 để các con bà Võ Thị T4 được đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất có diện tích 10 công tằm 3m theo đo đạc thực tế là 12.346,1m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Cẩm L1 cho rằng: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 12.346,1m² mà nguyên đơn khởi kiện thì phần đất này có nguồn gốc là của ông bà ngoại chồng tên Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Thị L2 khai phá, sau đó để lại cho mẹ chồng của bà là bà Nguyễn Thị N2. Do bà là con dâu và sống chung nhà nên bà Nguyễn Thị N2 để bà cùng với bà Nguyễn Thị N2 đứng tên quyền sử dụng đất. Thời gian đầu thì bà không biết việc bà Nguyễn Thị N2 chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị T4, đến năm 2014 thì bà Võ Thị T4 yêu cầu bà Nguyễn Thị N2 chuyển tên quyền sử dụng đất nên bà mới biết việc chuyển nhượng đất như đã nêu trên nên bà có thông báo cho bà Nguyễn Thị N2, bà Võ Thị T4 là bà không thống nhất việc chuyển nhượng đất vì bà muốn để lại phần đất này cho con bà là Phạm Chí N1 sử dụng sau này. Do bà cùng đứng tên quyền sử dụng đất nhưng bà không đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng nên nay bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/7/2007 giữa bà Võ Thị T4 và bà Nguyễn Thị N2 là vô hiệu, yêu cầu bà Ngô Thanh H giao trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 12.346,1m² cho bà quản lý sử dụng, bà thống nhất hoàn lại bà Ngô Thanh H trị giá 05 công đất bằng số tiền 300.000.000 đồng. Đối với 30 chỉ vàng 24k do ông Huỳnh Văn T1 (*con bà Nguyễn Thị M1*) nhận thì ông Huỳnh Văn T1 trả cho các con bà Võ Thị T4, bà không liên quan.

Bà Nguyễn Thị M1 xác định phần đất trước đây là của chị bà là bà Nguyễn Kim H3 và bà Nguyễn Kim H3 chuyển nhượng lại cho bà vào năm 1998 sau đó đến năm 2007 thì bà chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị T4 đúng như nguyên đơn đã trình bày. Việc chuyển nhượng bà đã thực hiện xong, đã nhận đủ vàng và đã giao đất nên bà không đồng ý trả lại 30 chỉ vàng và cũng không yêu cầu nào khác.

Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đều không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận tờ sang nhượng đất lập ngày 30/7/2007 giữa cụ Võ Thị T4 và bà Nguyễn Thị N2. Giao phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế diện tích

12.346,1m² tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau cho bà Ngô Thanh H tiếp tục quản lý sử dụng.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Cẩm L1 về yêu cầu tuyên bố từ sang nhượng đất lập ngày 30/7/2007 giữa bà Võ Thị T4 và bà Nguyễn Thị N2 vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất tranh chấp.

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

Ngày 07/4/2023 ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tòa án cấp sơ thẩm đã không có văn bản đưa Phạm Chí N1 vào tham gia tố tụng, không triệu tập Phạm Chí N1 dự phiên tòa nên Phạm Chí N1 không bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là ông Phạm Văn C1 vắng mặt không có lý do (vắng mặt lần thứ hai); bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo là kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T4 với bà Nguyễn Thị N2 vô hiệu đối với ½ diện tích đất là 6.173, 05m² và buộc bà Ngô Thanh H trả lại đất; còn lại ½ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng thì công nhận hợp đồng theo yêu cầu của các nguyên đơn. Bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 không yêu cầu xem xét, không kháng cáo việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt anh Phạm Chí N1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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, đề nghị Hội đồng xét căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Văn C1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn C1 vắng mặt lần thứ hai và không có lý do chính đáng nên Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Văn C1 theo quy định tại khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận có hiệu lực pháp luật đối với ½ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 30/7/2007 giữa bà Võ Thị T4 và bà Nguyễn Thị N2; ½ diện tích đất còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo tuyên bố vô hiệu và buộc nguyên đơn trả lại đất. Đối với nội dung kháng cáo về việc anh Phạm Chí N1 không được triệu tập dự phiên tòa thì bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 đồng ý, không khiếu nại và không

kháng cáo. Việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Cẩm L1 và anh Phạm Chí N1 là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 298 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận.

[2] Xét về quan hệ tranh chấp, giữa các nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T4 với bà Nguyễn Thị N2 lập ngày 30/7/2007 đối với phần đất có diện tích 12.364,1m², tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai để giải quyết tranh chấp là có căn cứ.

[3] Xét về tư cách tham gia tố tụng: Xuất phát từ diễn biến sự việc là phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị M1 chuyển nhượng cho bà Võ Thị T4 nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị N2 và bà Nguyễn Cẩm L1 đứng tên nên bà Nguyễn Thị N2 là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Võ Thị T4; ông Huỳnh Văn T1 là người nhận vàng chuyển nhượng đất. Khi bà Võ Thị T4 chết, những người con của bà Võ Thị T4 mới khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn là các người con của bà Võ Thị T4 (*cũng là những người đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ về tài sản của bà Võ Thị T4*) là đúng quy định.

Đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị N2 thì khi nguyên đơn khởi kiện và Tòa án thụ lý vụ án thì bà Nguyễn Thị N2 đã chết (*chết từ năm 2015*), Tòa án cấp sơ thẩm xác định các con của bà Nguyễn Thị N2 (*cũng là những người đồng thừa kế quyền, nghĩa vụ về tài sản của bà Nguyễn Thị N2*) là bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cũng xác định bà Nguyễn Thị N2 tham gia tố tụng với tư cách là “bị đơn” và lại tiếp tục đưa các con của bà Nguyễn Thị N2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người “Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N2” là không đúng quy định tại Khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên cần điều chỉnh cho đúng quy định.

Đối với bà Nguyễn Thị M1, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Nguyễn Thị M1 mới chết, nên các người con của bà Nguyễn Thị M1 tham gia tố tụng với tư cách “Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M1” là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 cho thấy: Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/2001 cho hộ gia đình do bà Nguyễn Thị N2 và bà Nguyễn Cẩm L1 đứng tên với diện tích 12.560m² thuộc thửa 375 tờ bản đồ 11, tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo đo đạc thực tế phần đất này có diện tích 12.346,1m². Phần đất có nguồn gốc do cha, mẹ của bà Nguyễn Thị N2 khai phá, sau đó cho lại cho con là bà Nguyễn Kim H3. Năm 1998, bà Nguyễn Kim H3 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị M1 và bà Nguyễn Thị M1 chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị T4 vào ngày 30/7/2007. Do phần đất bà Nguyễn Thị N2 cùng với con dâu là bà Nguyễn Cẩm L1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bà Nguyễn Thị M1, Võ Thị T4 thống nhất với bà Nguyễn Thị N2 là hợp đồng chuyển nhượng đất do bà

Nguyễn Thị N2 ký xác lập với bà Võ Thị T4 (*bà Nguyễn Kim H3, bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị M1 là chị em ruột*). Phần đất chuyển nhượng đã được bàn giao cho bà Võ Thị T4 và bà Võ Thị T4 cũng đã trả đủ giá trị chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị M1 từ tháng 7 năm 2007. Do các bên có tranh chấp với nhau về thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nên bà Võ Thị T4 có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 26/8/2014, bà Nguyễn Thị N2 cùng con là ông Phạm Văn C1 (*ông Phạm Văn C1 là chồng của bà Nguyễn Cẩm L1*) thừa nhận và thống nhất việc chuyển nhượng đất như đã nêu trên và cam kết sau thời gian 05 năm sẽ thực hiện chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị T4 nhưng đến nay không thực hiện.

Thông qua các tài liệu, chứng cứ cho thấy phần đất đang tranh chấp không do gia đình bà Nguyễn Thị N2 quản lý sử dụng và cũng đã được giao cho bà Võ Thị T4 sử dụng ổn định từ tháng 7 năm 2007; bà Nguyễn Thị N2 và ông Phạm Văn C1 cũng thống nhất việc bà Nguyễn Thị M1 chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị T4, bà Nguyễn Thị N2 chỉ là người ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất (*do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị N2 đứng tên*). Bà Nguyễn Cẩm L1 cũng xác định là phần đất trên thuộc quyền quyết định của bà Nguyễn Thị N2 và bà cũng biết việc bà Nguyễn Thị N2 chuyển nhượng đất cho bà Võ Thị T4.

Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị N2 và bà Nguyễn Cẩm L1 cùng đứng tên và bà Nguyễn Cẩm L1 cũng thừa nhận hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận chỉ có bà Nguyễn Thị N2 cùng với ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Cẩm L1 và anh Phạm Chí N1 (*con của bà Nguyễn Cẩm L1*) nhưng khi cấp quyền sử dụng thì anh Phạm Chí N1 chỉ mới 03 tuổi, khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì anh Phạm Chí N1 chỉ mới 09 tuổi và anh Phạm Chí N1 không có quản lý, sử dụng đất. Mặt khác, bà Nguyễn Cẩm L1 cho rằng không biết việc bà Nguyễn Thị N2 chuyển nhượng phần đất cho bà Võ Thị T4 vào năm 2007 mà đến năm 2014 bà Nguyễn Cẩm L1 mới biết là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, bà Nguyễn Cẩm L1 thừa nhận vợ chồng bà sống chung với bà Nguyễn Thị N2 và nhà gần phần đất tranh chấp; trước năm 2007 vợ chồng bà Nguyễn Cẩm L1 là người trực tiếp quản lý phần đất, nhưng từ năm 2007 đến nay, phần đất này do gia đình bà Võ Thị T4 quản lý, sử dụng. Hơn nữa, ông Phạm Văn C1 là chồng của bà Nguyễn Cẩm L1 trực tiếp tham gia buổi hòa giải ngày 26/8/2014 do Ủy ban nhân dân xã B tiến hành và ông Phạm Văn C1 cũng đã thừa nhận việc chuyển nhượng đất mà bà Nguyễn Thị N2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đất vào ngày 30/7/2007.

Hợp đồng chuyển nhượng đất về hình thức văn bản không đúng quy định và không có công chứng chứng thực, nhưng bà Võ Thị T4 đã giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị M1 và bà Nguyễn Thị M1 cũng đã giao đất cho gia đình bà Võ Thị T4 quản lý sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay. Ngoài ra, theo nguồn Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì “*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”. Theo nguồn án lệ trên và trường hợp chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị T4 với bà Nguyễn Thị N2 mà vợ chồng ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Cẩm L1 là có liên quan cùng với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N2 và bà Võ Thị T4 được xác lập ngày 30/7/2007 là có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 không cung cấp được thêm chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1.

[5] Việc các nguyên đơn tự nguyện giao phần đất cho bà Ngô Thanh H được tiếp tục quản lý, sử dụng mà không yêu cầu phân chia thừa kế được cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Các đồng thừa kế của bà Võ Thị T4 tự thỏa thuận phân chia thừa kế, nếu có tranh chấp thì khởi kiện theo thủ tục chung.

[6] Đối với anh Phạm Chí N1 được Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định ngừng phiên tòa ngày 09/03/2023 để bổ sung người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 24/3/2023, anh Phạm Chí N1 đã được triệu tập dự phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vắng mặt anh Phạm Chí N1. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đưa anh Phạm Chí N1 vào tham gia tố tụng nhưng không thực hiện đúng quy trình, thủ tục tố tụng và anh Phạm Chí N1 vắng mặt lần thứ nhất tại phiên tòa không có lý do, không có văn bản ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt anh Phạm Chí N1 là không đúng theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1 xác định là vụ việc tranh chấp trên thì quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phạm Chí N1 không bị xâm phạm do sự việc đã có cha, mẹ anh Phạm Chí N1 là ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Cẩm L1 được tham gia vào quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Việc anh Phạm Chí N1 không được tham gia hòa giải, không được triệu tập dự phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai thì anh Phạm Chí N1, bà Nguyễn Cẩm L1 chấp nhận, không khiếu nại và cũng không kháng cáo. Mặt khác, khi phát sinh các sự kiện về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh Phạm Chí N1 tuổi còn rất nhỏ và anh Phạm Chí N1 cũng không có quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp. Quyền và lợi ích liên quan đến phần đất tranh chấp chủ yếu là ông Phạm Văn C1 và bà Nguyễn Cẩm L1. Do vậy, chấp nhận sự thừa nhận và ý chí của bà Nguyễn Cẩm L1 và anh Phạm Chí N1, không cần thiết phải hủy án sơ thẩm.

[7] Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Cẩm L1, anh Phạm Chí N1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

Theo án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T4 với bà Nguyễn Thị N2 xác lập ngày 30/7/2007 nhưng lại tuyên “Công nhận tờ sang nhượng đất lập ngày 30/7/2007 giữa cụ Võ Thị T4 và bà Nguyễn Thị N2” là chưa chính xác nên cần điều chỉnh cách tuyên cho đúng quy định.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Ông Phạm Văn C1, bà Nguyễn Cẩm L1 và anh Phạm Chí N1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định chung.

[10] Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Phạm Văn C1.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L3 và anh Phạm Chí N1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

3. Căn cứ vào các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; 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.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị T4 với bà Nguyễn Thị N2 được xác lập tại “tờ sang nhượng đất” ngày 30/7/2007 đối với phần đất 12.560m² thuộc thửa 375 tờ bản đồ 11; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 367752 cấp ngày 31/5/2001 do bà Nguyễn Cẩm L1, bà Nguyễn Thị N2 đứng tên; theo đo đạc thực tế có diện tích là 12.346,1m², tọa lạc tại ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất được giới hạn theo các mốc M1,M2,M3,M4,M5,M6 Bản trích đo hiện trạng ngày 03/8/2022 của Công ty T5, đo đạc bản đồ Tán C2 (kèm theo Bản trích đo).

Giao phần đất được công nhận theo hợp đồng cho bà Ngô Thanh H tiếp tục quản lý, sử dụng và có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Các đồng thừa kế của bà Võ Thị T4 tự thỏa thuận phân chia thừa kế, nếu có tranh chấp thì khởi kiện theo thủ tục chung.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Cẩm L1 về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc bà Ngô Thanh H trả lại đất.

- Về chi phí tố tụng là 17.265.280 đồng, các nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thanh toán xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm, ông Phạm Văn C1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Bà Nguyễn Cẩm L1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được đối trừ tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0011388 ngày ngày 14/9/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới Bình. Trả lại cho nguyên đơn do bà Ngô Thanh H đại diện số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0011324 ngày 07/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

4. Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Cẩm L1, ông Phạm Văn C1, anh Phạm Chí N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được đối trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã dự nộp tại các biên lai thu tiền số 0003515; 0003516 và số 0003517 ngày 07/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

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, 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.

5. 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.

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
(Đã ký)**

Nguyễn Thế Phương

