

Bản án số: 356/2022/DS-PT

Ngày: 31 - 5 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoàn – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 442/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm: 1964 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân T1 (có mặt)

Địa chỉ: 15/7, L, khu vực X2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1/Bà Phạm Thị C, sinh năm: 1963 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

2/Ông Nguyễn Bình K, sinh năm: 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Bình K: Ông Đặng Trọng T2, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: 580, C, phường B, quận B1, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Lâm Thị Thúy A, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: T, H, Chư X2, Lầu X3, Đài Loan.

2/Ông Lâm Văn G, sinh năm: 1983 (có mặt)

3/Bà Lâm Thị Đ2, sinh năm: 1984 (vắng mặt)

4/Ông Lâm Hoàng V, sinh năm: 1989 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp của bà Thúy An, ông G, bà Đ2, ông V: Ông Phạm Xuân T1 (có mặt).

Địa chỉ: 15/7, L, khu vực X2, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

5/Ông Phan Văn L3 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ x3, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

6/Bà Phan Thị D1. Địa chỉ: không xác định (vắng mặt)

7/Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Phan Thị B2 (chết).

- Ông Trương Thành P2 (chồng bà B2) (vắng mặt)

- Ông Trương Văn N3 (con bà B2) (vắng mặt)

- Bà Trương Thị Đ3 (con bà B2) (vắng mặt)

- Bà Trương Thị V2 (con bà B2) (vắng mặt)

- Ông Trương Văn G2 (con bà B2) (vắng mặt)

- Bà Trương Thị O1 (con bà B2) (vắng mặt)

- Bà Trương Thị Mỹ X2 (con bà B2)

Địa chỉ: 1841, tổ X15, khóm T, xã T1, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Riêng bà X2, bà A không xác định được địa chỉ.

8/Bà Phan Thị C2 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ x3, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình làm việc tại Tòa án, đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị T (có ông Phạm Xuân T1) trình bày:

Ngày 10/10/2006, bị đơn bà Phạm Thị C và Nguyễn Bình K có chuyển nhượng cho bà và chồng là ông Lâm Hữu Đ4 (mất năm 2014) phần đất thổ cư có

chiều ngang 09m, dài khoảng 22m, diện tích 198m² với giá 50.000.000 đồng, đất thuộc thửa 1437, 1438 tờ bản đồ số 01, diện tích 551,5m². Vợ chồng bà đã trả đủ tiền cho bà C, ông K, bà C đã giao đất cho vợ chồng bà sử dụng, cất nhà ở đến nay.

Ngoài ra, ngày 29/6/2011, bà C, ông K còn tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất dưới mé sông có diện tích 127m², giá chuyển nhượng 300.000 đồng/m², thuộc thửa 1437 và 1438 diện tích 551,5m², cả hai phần đất nhận chuyển nhượng tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng còn có thỏa thuận thêm: “Nếu bà C thắng kiện thì bán phần đất thổ cư có diện tích 344m²”, nếu không thắng kiện thì bán miếng đất nhỏ diện tích 127m²). Việc chuyển nhượng đã lâu nhưng phía bị đơn bà C, ông K không làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà nên bà có đơn khởi kiện bị đơn bà C, ông K đến Tòa án yêu cầu giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2006 giữa vợ chồng bà với bà C, ông K đối với phần đất có diện tích 200m² (có chiều ngang khoảng 9m, chiều dài khoảng 22m) đất thuộc thửa 1437, tờ bản đồ số 01

- Công nhận đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2011 giữa vợ chồng bà với bà C, ông K đối với phần đất có diện tích 127m² thuộc thửa 1437, tờ bản đồ số 01, các phần đất trên tọa lạc tại khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Phạm Thị C có đại diện hợp pháp là bà Hồ Thị Diễm Thùy, sau này là ông Đặng Trọng T2 có ý kiến như sau:

Vào năm 2006, bà có chuyển nhượng cho ông Lâm Hữu Đ4 một phần diện tích đất cặp mé sông (đất vườn) đổi diện nhà bà C với giá 50.000.000 đồng. Do phần đất này đang nằm trong phần đất tranh chấp thừa kế nên gia đình bà T, ông Đ4 không sử dụng được nên mới sử dụng phần đất cặp nhà bà cho đến nay. Bà C không giao đất được cho bà T, ông Đ4 là vì do đất đang tranh chấp trong vụ án thừa kế và Tòa án nhân dân quận O đang thụ lý giải quyết. Bị đơn vẫn đồng ý giao đất khi giải quyết xong vụ việc tranh chấp thừa kế, ngoài ra trước đây thỏa thuận chuyển nhượng đất với này nguyên đơn yêu cầu đất thổ cư thì phải trả thêm cho bà 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Bà Thúy A, ông G, bà Đ2, ông V có ý kiến: Cha mẹ các ông, bà là bà T và ông Đ4 trước đây có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất để ở như phía bà T trình bày là đúng, nhưng do cha các ông, bà là ông Đ4 mất năm 2014 nên các ông, bà là người thừa kế cũng có yêu cầu bị đơn bà C, ông K phải thực hiện việc giao đất và sang tên phần đất cho gia đình các ông, bà.

- Ông L3, bà B2, bà D1, bà C2 (là anh, chị, em ruột với bị đơn bà C) có ý kiến như sau:

- Bà Phan Thị B2 (là em ruột bị đơn bà C, đã chết ngày 21/11/2019), có chồng là ông Trương Thành P2 cùng 06 người con là bà Trương Thị O1, Trương Văn Đ5, Trương Thị V2, Trương Văn G2, Trương Văn N3, Trương Thị Mỹ X2, Ông P2, bà V2, ông Đ5, ông N3, ông G2 có ý kiến thống nhất như sau: Bà B2 là cháu bà Phạm Thị B5, đồng thời là em ruột của bà C. Trước đây những người anh và em của bà C là ông L3, bà B2, bà D1, bà C2 có tranh chấp di sản là đất tại O do bà B5 để lại, bà B5 mất không có chồng, con, cũng như cha, mẹ, anh, chị, em ruột cũng không còn. Sau khi xét xử thì có chia đất cho các anh em một phần. Nay bà B2 mất, các ông, bà là những người thừa kế của bà B2 không yêu cầu gì nữa đối với phần đất bà B5 để lại, mà để lại cho bà C, việc bà C chuyển nhượng đất cho bà T, ông Đ4 các ông, bà thống nhất, không tranh chấp và xin miễn tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Bà Phan Thị C2: Phần đất tranh chấp là của bà Phạm Thị B5 để lại, bà B5 là di của các anh, chị, em bà. Việc bà C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, bà không có ý kiến gì và không yêu cầu gì liên quan đến phần đất của bà B5, trước đây Tòa án cũng đã xét xử và chia cho các anh, em của bà rồi. Bà cũng đã cho đất bà C. Bà xin được miễn tham gia tố tụng trong vụ án này.

- Ông Phan Văn L3: Phần đất tranh chấp là của bà Phạm Thị B5 để lại, bà B5 là di của các anh, chị, em ông. Việc bà C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T, ông không có ý kiến gì và không yêu cầu gì liên quan đến phần đất của bà B5, trước đây Tòa án cũng đã xét xử và chia cho các anh, em của ông rồi, bà C chuyển nhượng đất cho bà T xem như là phần đất bà C được hưởng từ bà B5. Sau khi được chia đất thì ông cũng đã chuyển nhượng phần đất này rồi. Đồng thời, ông xin được miễn tham gia tố tụng trong vụ án.

- Đối với bà Phan Thị D1: không làm việc được do bà D1 đã bỏ địa phương đi nước ngoài không rõ nước nào và địa chỉ (có xác nhận của Công an xã nơi bà D1 cư trú ngày 15/01/2021)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

I/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng nguyên đơn bà Trần Thị T, ông Lâm Hữu Đ4 (chết), người kế thừa tố tụng là Lâm Văn G, Lâm Hoàng V, Lâm Thị Đ2, Lâm Thị Thúy A với bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Bình K.

2/Công nhận cho bà Trần Thị T và ông Lâm Văn G, ông Lâm Hoàng Sa Vĩnh, bà Lâm Thị Đ2, bà Lâm Thị Thúy A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2 200,6m² (loại đất CLN) tại thửa 1435¹ và 1435², tờ bản đồ số 1 theo bản trích đo địa chính số 117/TTKTTNMT ngày 14/11/2018 của Trung tâm kỹ thuật và tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ. Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000172 do Ủy ban nhân dân huyện O (cũ), nay là Ủy ban nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ cấp cho bà Phạm Thị B5 ngày 23 tháng 10 năm 1995.

3/Bà Trần Thị T và ông Lâm Văn G, ông Lâm Hoàng V, bà Lâm Thị Đ2, bà Lâm Thị Thúy A được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất trên theo quy định.

4/Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo trình tự pháp luật quy định.

II/Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất chuyển nhượng năm 2011.

III/Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Trần Thị T hỗ trợ cho bà Phạm Thị C 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/6/2021 bị đơn bà Phạm Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo xin xét xử vắng mặt. Nguyên đơn không ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tại phần tranh luận, các đương sự có mặt giữ nguyên lời trình bày đã nêu trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét, bị đơn bà Phạm Thị C có kháng cáo đã có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án. Do vậy, việc vắng mặt các đương sự trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày: Phần đất có diện tích 551,5m² thuộc thửa 1437, 1438 tại khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ là của bà Phạm Thị C và ông Nguyễn Bình K. Ngày 10/10/2006 bà C, ông K

chuyển nhượng phần diện tích 198m² (trong 551,5m²) cho vợ chồng bà T, ông Lâm Hữu Đ4 (đã chết). Ngày 29/3/2011 bà C, ông K tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà T 127m² (trong 551,5m²) kèm theo thỏa thuận: “Nếu bà C thắng kiện thì bán phần đất thổ cư có diện tích 344m², nếu không thắng kiện thì bán miếng đất nhỏ diện tích 127m²”. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2006 và 29/3/2011 giữa vợ chồng bà T với bà C, ông K.

Bị đơn bà Phạm Thị C, ông Nguyễn Bình K thừa nhận năm 2006 có chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T. Tuy nhiên phần đất này đang nằm trong phần đất tranh chấp thừa kế nên bị đơn không giao đất được cho vợ chồng bà T. Bị đơn đồng ý giao đất cho nguyên đơn khi giải quyết xong vụ việc tranh chấp thừa kế, ngoài ra yêu cầu nguyên đơn trả thêm 30.000.000 đồng do trước đây là thỏa thuận chuyển nhượng đất vườn nhưng nguyên đơn yêu cầu giao đất thổ cư.

[3] Bản án sơ thẩm nhận định:

[3.1] Phần đất mà các bên giao dịch là của bà Phạm Thị B5 (bà B5 là di ruột của bà C). Trước đây, khi bà B5 mất vào năm 2006, thì các anh, chị, em của bà C gồm ông Phan Văn L3, bà Phan Thị D1, bà Phan Thị B2, bà Phan Thị C2 có đơn khởi kiện bà C yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần đất (trong đó có phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà T). Vụ án tranh chấp thừa kế giữa các đương sự được Tòa án nhân dân quận O xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân thành phố Cần Thơ xét xử theo bản án phúc thẩm số 418/2007/DSPT ngày 26/12/2007. Sau khi xét xử phúc thẩm thì các đương sự thi hành bản án và tiến hành chia đất tại thửa 459 (một phần thửa 1437, 1438). Bà C khiếu nại giám đốc thẩm, ngày 22/02/2011, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 131/2011/DS-GĐT hủy hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận O xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm. Ngày 01/8/2011, Tòa án nhân dân quận O thụ lý lại vụ án, ngày 22/8/2011, Tòa án nhân dân quận O ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Ngày 21/02/2012, Tòa án nhân dân quận O tiếp tục thụ lý do lần này bà C khởi kiện và đến ngày 26/8/2016, Tòa án nhân dân quận O đã ra quyết định đình chỉ vụ án trên. Vậy đến nay vụ việc tranh chấp thừa kế giữa các đương sự chưa được giải quyết.

Hiện nay, theo văn bản xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận O một phần đất vẫn còn đứng tên bà B5, trong đó có một phần đã cấp cho ông L3, bà D1, bà B2 với diện tích 82,5m² tại thửa 1437 (cấp theo bản án phúc thẩm khi chưa bị cấp giám đốc thẩm hủy). Bà B5 được Ủy ban nhân dân quận O cấp quyền sử dụng đất gồm các thửa: Thửa 459 (diện tích 6.463m², loại đất 2L), thửa 1435 (diện tích 655m², loại đất LNK), thửa 1437 (diện tích 300m², loại đất ODT), thửa 1438 (diện tích 246m², loại đất LNK). Theo nội dung bản án phúc thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án thừa kế thì bà B5 mất, không có chồng và con, cha mẹ ruột mất nên những người hàng thừa kế thứ nhất của bà B5 không còn, hàng thừa kế thứ 2 cũng không còn, bà B5 chỉ còn hàng thừa kế thứ 3 là cháu kêu bà B5 bằng dì gồm: Ông L3, bà B2, bà C2,

bà D1 và bà C. Việc phát sinh tranh chấp thừa kế là do phía bà C cho rằng mình là người ở với bà B5 từ nhỏ đến lớn và được bà B5 nhận làm con nuôi nên không đồng ý chia phần đất cho ông L3, bà B2, bà D1 và bà C2. Do đó, trong thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 29/3/2011 khi nào bị bà C thắng kiện trong vụ chia thừa kế thì chuyển nhượng đất lớn 344m² cho nguyên đơn, nếu không thì chuyển nhượng phần đất diện tích 127m².

Từ những vấn đề trên nên xác định phía bị đơn bà C không có quyền sử dụng đất khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ việc, Tòa án cũng đã xác định được những người thừa kế của bà B5 là ông L3, bà C2, bà B2 đã mất, người thừa kế của bà B2 (chồng và con) đều thống nhất việc bà C chuyển nhượng đất cho bà T, không có ý kiến và không có yêu cầu đến phần đất. Thực tế các đương sự đã được chia theo bản án phúc thẩm (toàn bộ thửa 459 đã chia, một phần thửa 1437, 1438). Mặc dù bản án phúc thẩm đã bị cấp giám đốc thẩm hủy, nhưng phần còn lại là cho bà C thừa hưởng thì bà được quyền sang nhượng. Các đương sự trong vụ việc tranh chấp thừa kế không quan tâm và không còn liên quan hay yêu cầu liên quan đến phần đất này.

[3.2] Bà C thừa nhận có chuyển nhượng đất cho gia đình bà T nhưng là đất vườn, nếu là đất thổ cư thì bà T phải trả thêm 30.000.000 đồng. Như vậy, ý chí bà C đồng ý giao đất cho bà T với diện tích đang sử dụng thực tế 167,8m² (thửa 1435¹) theo Bản trích đo. Mặc dù phần đất này bà C chưa được công nhận quyền sử dụng đất, nhưng những người thừa kế phần đất này đã từ chối thừa hưởng phần đất còn lại chưa chia và không yêu cầu gì đối với phần đất này. Bà D1 đã bỏ địa phương đi không rõ địa chỉ và hai người con của bà B2 là bà Mỹ Xuân và bà A không xác định được địa chỉ. Do vụ án kéo dài đã lâu, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự đặc biệt là nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng phần đất này, đã trả tiền và xây nhà ở đã lâu, ổn định nên cần công nhận phần đất cho nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng, nếu như trường hợp bà D1 và hai người con bà B2 có yêu cầu đối với phần đất này thì có thể khởi kiện bà C thành vụ kiện khác. Vì vậy, yêu cầu của bà T là có cơ sở cần chấp nhận.

[3.3] Theo như giấy chuyển nhượng tháng chạp năm 2005 thì các bên không nói rõ cụ thể vị trí nào, loại đất nào, chỉ có giá tiền 300.000 đồng/m², thành tiền 50.000.000 đồng; diện tích 200m². Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đều cho rằng chỉ có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất mé sông nhưng do tranh chấp thừa kế nên nguyên đơn ở phần đất trên bờ kế nhà bị đơn bà C là thửa 1435 (LNK). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B5 thì đất dưới mé sông có hai thửa 1437 (loại đất ODT) và 1438 (loại đất LNK). Thực tế hiện nay thì nguyên đơn đang ở tại thửa 1435¹ và 1435² (LNK) (diện tích đo đạc là 167,8m² và 32,8m²). Bị đơn chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn 167,8m² (thửa 1435¹), còn thửa 1435² không đồng ý vì đó là đất bị đơn sử dụng chỉ cho nguyên đơn xây cái hồ chứa nước để cả hai sử dụng chung, nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ chứng minh thỏa thuận này.

Theo như thỏa thuận tháng chạp năm 2005 thì các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000 đồng/m², diện tích chuyển nhượng là 200m² (giá trị chuyển nhượng là 60.000.000 đồng), phía nguyên đơn đã giao đủ 50.000.000 đồng cho bị đơn bà C và nhận đất xây nhà. Thực tế nguyên đơn đang sử dụng cả hai thửa 1435¹ và 1435² với diện tích là 200,8m² là phù hợp với diện tích mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng. Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn thêm 10.000.000 đồng là phù hợp, nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[3.4] Mặc dù ông K có ký vào việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng đây không phải là tài sản chung của bà C và ông K, mà là của bà B5 để lại cho các thừa kế trong đó có bà C không liên quan gì đến ông K nên không cần buộc ông K cùng bà C có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đối với nguyên đơn.

[4] Nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các chứng cứ và làm rõ những tình tiết trong vụ án đã nhận định và phán quyết đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Phạm Thị C kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận định thêm: Mặc dù, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà T, thì bà C chưa được công nhận quyền sử dụng đối với tài sản đang chuyển nhượng (phần đất thuộc quyền sử dụng của bà B5), nhưng bà C là một trong những người thừa kế của bà B5 nên được hưởng kỷ phần thừa kế trong di sản của bà B5 để lại. Quyền sử dụng đất mà bà C chuyển nhượng cho vợ chồng bà T là phần thừa kế mà bà C sẽ được hưởng khi vụ án chia thừa kế di sản của bà B5 được giải quyết xong. Hiện tại, bà C và những người thừa kế của bà B5 đều xác định phần đất đang tranh chấp trong vụ kiện này là di sản mà bà C được hưởng thừa kế. Bà C được quyền quản lý và định đoạt, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị C phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị C; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 01/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị C phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 000324 ngày 14/6/2021 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trong 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Cục THADS TP.Cần Thơ;
- NĐ (1);
- BD (2);
- NLQ (8);
- Lưu (10) 25b (Án BDA).

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

Phạm Thị Duyên