TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 102 /2022/DS-PT
Ngày 11 – 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 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: Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Đặng Minh Trung

- *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 Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 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: 173/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2021/DS-ST ngày 13 tháng 5 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: 217/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Chị Nguyễn Hồng L, sinh năm 1994 (Vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Hồng O1, sinh năm 1995 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Đ, thành phố C, tỉnh C .

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn X1, sinh năm 1955 (Vắng mặt);

2. Bà Nguyễn Thị X2, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Đ, thành phố C, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X1, bà Nguyễn Thị X2: Ông Ngô Đình C1, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 142, đường P, khóm 2, phường 4, thành phố C, tỉnh C . (Có mặt).

3. Ông Nguyễn Minh C2, sinh năm 1972 (Có mặt);

4. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1972 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Đ, thành phố C, tỉnh C .

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

1. Cụ Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1932 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của cụ Đ: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh C . (Có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1958(Vắng mặt);

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

3. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1965 (Có mặt);

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Đ, thành phố C, tỉnh C .;

5. Bà Nguyễn Thị D3, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

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

6. Bà Nguyễn Cẩm B2, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

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

7. Ông Nguyễn Văn O2, sinh năm 1977(Vắng mặt);

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

8. Ông Nguyễn Văn O2 Em, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã Đ, thành phố C ., tỉnh C. Tạm trú: Đường D5, tổ 17, khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh B.

9. Bà Nguyễn Thị Út M1, sinh năm 1982(Vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã Đ, thành phố C ., tỉnh Cà Mau. Tạm trú: Đường D5, tổ 17, khu phố 4, phường M, thị xã B, tỉnh B.

10. Anh Nguyễn Chí C3, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

11. Anh Nguyễn Văn T2, sinh năm 1983 (Có mặt);

12. Anh Nguyễn Tiễn E2, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

13. Chị Trần Bạch T3, sinh năm 1988 (Có mặt);

14. Anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1996 (Vắng mặt);

15. Anh Nguyễn Văn D4, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

16. Chị Trần Thị M2, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

17. Chị Lâm Thị Bích C4, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

18. Chị Hồ Thị H2, sinh năm 1995 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Đ, thành phố C, tỉnh C .

19. Ủy ban nhân dân thành phố C. Địa chỉ: số 77, đường N, Phường 9, thành

phố C, tỉnh C (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Cụ Huỳnh Thị Đ trình bày:*

Cụ Nguyễn Văn Thệ và cụ Đ có phần đất diện tích 897,5m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau. Do hai cụ lớn tuổi nên để cho ông C2 và bà Y đứng tên quyền sử dụng đất dùm để tiện vay vốn Ngân hàng (phần đất này nằm trong tổng diện tích 8.022m^2 ông C2 và bà Y đứng tên quyền sử dụng đất, cấp ngày 12/12/2001). Trong phần đất này hai cụ có cho ông X1 và bà X2 ngang 12m, dài 16m để cất nhà ở. Đến 2013, ông X1 kêu ông C2 và bà Y đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C2, bà Y đứng tên để làm thủ tục tách quyền sử dụng phần đất cụ Đ và cụ Thệ cho ông X1 và bà X2. Khi lập thủ tục thì ông X1 chuyển hết phần diện tích 897,5m^2 của cụ Đ và cụ Thệ sang tên ông X1 bà X2 đứng tên. Do đó, cụ Đ khởi kiện yêu cầu: Buộc ông X1 và bà X2 trả lại phần diện tích đất 897,5m^2 thuộc thửa số 278, tờ bản đồ 07 tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông C2 và bà Y với ông X1 và bà X2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà M3 cấp cho ông X1 và bà X2 ngày 24/4/2013. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của cụ Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Đ.

- *Theo ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 trình bày:*

Phần đất cụ Đ yêu cầu có nguồn gốc trước đó là của cụ Đ và cụ Thệ, nằm trong tổng diện tích đất 8.022m^2 mà cụ Đ cụ Thệ đã chuyển nhượng cho ông C2 và bà Y tháng 9/2001; ông C2 và bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/12/2001. Đến 05/4/2013, ông C2 và bà Y chuyển nhượng cho ông X1 và bà X2 diện tích 897,5m^2, có lập hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng Công chứng Minh Hải. Ông X1 và bà X2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/4/2013. Do phần đất này ông X1 và bà X2 chuyển nhượng hợp pháp từ ông C2 và bà Y, nên ông X1 và bà X2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ Đ cũng như yêu cầu độc lập của chị L và chị O1.

- *Theo ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y trình bày:*

Ông C2 và bà Y thống nhất với trình bày của cụ Đ. Ông C2 và bà Y cho rằng, năm 2013 ông X1 kêu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông X1 tách quyền sử dụng đối với phần đất được cụ Đ và cụ Thệ cho. Khi ra Văn phòng công chứng ký hồ sơ, ông bà ký mà không xem nội dung, không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông X1 và bà X2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà cũng không xem lại và không biết việc ông X1 và bà X2 đã chuyển hết phần đất diện tích 897,5m^2 của cụ Đ sang ông X1 và bà X2 đứng tên. Việc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 897,5m^2 trong tổng diện tích 8.022m^2 cho ông X1 và bà X2, các con của ông bà là Nguyễn Hồng L và Nguyễn Hồng O1 hoàn toàn không biết và không đồng ý việc chuyển nhượng. Ông, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cụ Đ và yêu cầu độc lập của chị L và

chị O1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông X1 và bà X2.

- Theo chị Nguyễn Hồng L và chị Nguyễn Hồng O1 trình bày:

Phần đất diện tích 897,5m^2 mà ông C2 và bà Yên chuyển nhượng cho ông X2 và bà Xê nằm trong tổng diện tích 8.022m^2 được cấp QSDĐ cho hộ gia đình vào năm 2001 gồm ông C2, bà Y, chị L và chị O1, do ông C2 và bà Y đứng tên. Việc ông C2 và bà Y chuyển nhượng đất cho ông X1 và bà X2, chị L và chị O1 không biết. Do đó, chị L và chị O1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông C2 và bà Y với ông X1 và bà X2 đối với phần đất diện tích 897,5m^2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X1 và bà X2 ngày 24/4/2013.

- Theo ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Năm 2015, cụ Đ (là mẹ ruột ông) kêu vợ chồng ông về cất nhà ở tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, cặp ranh với phần đất 12m x 16m mà cụ Đ định cho ông X1, nằm trong diện tích 897,5m^2 mà cụ bà D1 đang yêu cầu. Ông cất nhà ở trên phần đất này được sự đồng ý của cụ Đ chứ không phải do ông X1, bà X2 cho mượn đất. Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của cụ Đ thì ông và cụ Đ tự thỏa thuận. Do ông X1, bà X2 không có yêu cầu gì với ông nên ông không ý kiến, không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đối với việc gia đình họp lại thống nhất để ông C2, bà Y đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho cụ Đ và cụ Thệ như ông C2, bà Y trình bày là đúng.

- Theo bà Nguyễn Thị D3, bà Nguyễn Cẩm B2 và ông Nguyễn Văn O2 thống nhất trình bày:

Khi cụ Thệ còn sống có họp gia đình, có các ông, bà tham gia và thống nhất để vợ chồng ông C2, bà Y đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho cụ Đ, cụ Thệ, trong đó có phần diện tích 897,5m^2 hiện nay tranh chấp. Sau khi cụ Thệ qua đời, ông C2, bà Y đã chuyển nhượng cho ông X1, bà X2 các ông bà không biết. Các ông, bà thống nhất với yêu cầu của cụ Đ; các ông, bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo ông Nguyễn Văn Đại trình bày:

Ông là con của cụ Đ cụ Thệ. Do đi làm ở Bình Dương nên không tham gia cuộc họp gia đình thống nhất để ông C2, bà Y đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho cha mẹ ông. Ông chỉ biết cha ông có cho ông X1 về đất của cha mẹ cất nhà ở nhưng cho ở hay cho luôn thì ông không biết. Ông không liên quan, cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:91/2021/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xử:

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của cụ Huỳnh Thị D1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 với ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông X1 bà X2 phần đất 897,5m^2 tọa lạc tại ấp

Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Buộc ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 trả lại cho cụ Đ phần đất diện tích 897,5m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Hồng L và chị Nguyễn Hồng O1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y với ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2, vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y trả lại cho ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 số tiền 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/5/2021, ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp yêu cầu độc lập của chị L và chị O1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Đình C1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông Ngô Đình C1 phát biểu: Theo Công Văn số 565/UBND-DĐ ngày 03/3/2022 của Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C2 và bà Y chứ không phải cấp cho hộ gia đình; ông C2 và bà Y cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên là của cụ Đ, ông bà đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho cụ Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện cụ Thệ và cụ Đ chuyển nhượng đất cho ông C2 và bà Y, ông C2 và bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật. Ngày 05/4/2013, ông C2 và bà Y chuyển nhượng cho ông X1 và bà X2 diện tích đất 897,5m^2 trong tổng diện tích đất ông C2 và bà Y được cấp quyền sư dụng đất, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng theo quy định pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, đúng pháp luật. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông X1 và bà X2, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu của chị L và chị O1.

Chị O1 phát biểu: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C2 và bà Y đứng tên là cấp cho hộ gia đình, chị là con của ông C2 và bà Y nên có quyền đối với phần đất tranh chấp nêu trên; yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự còn lại không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Hồng L và chị Nguyễn Hồng O1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Cụ Huỳnh Thị D1 khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 trả lại phần diện tích đất 897,5m^2 thuộc thửa số 278, tờ bản đồ 07 tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y với ông X1 và bà X2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà M3 cấp cho ông X1 và bà X2 đứng tên ngày 24/4/2013. Chị Nguyễn Hồng L và chị Nguyễn Hồng O1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông C2 và bà Y với ông X1 và bà X2 đối với phần đất diện tích 897,5m^2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X1 và bà X2 đứng tên ngày 24/4/2013. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của cụ Đ rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Đ, nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Đ; đồng thời xác định lại tư cách tham gia tố tụng của chị L và chị O1 là nguyên đơn trong vụ án. Do cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L và chị O1: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông C2 và bà Y với ông X1 và bà X2 vô hiệu, nên ông X1 và bà X2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L và chị O1.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà thể hiện: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đó là của cụ Nguyễn Văn Thệ và cụ Đ. Đến ngày 20/9/2001, cụ Thệ và cụ Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông C2 và bà Y (bà Y là con của cụ Thệ và cụ Đ) tổng diện tích đất 8.022m^2 , thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 03, toạ lạc tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, trong đó có cả diện tích đất 897,5m^2 hiện nay đang tranh chấp. Các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu và được Uỷ ban nhân dân xã Định Bình, thành phố Cà Mau chứng thực ngày 20/9/2001. Ngày 12/12/2001, ông C2 và bà Y được Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng của cụ Thệ và cụ Đ, diện tích 8.022m^2, thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 03. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ghi Hộ ông (Ông): Nguyễn Minh C2, bà: Nguyễn Thị Y.

[2.2] Đến ngày 05/4/2013, ông C2 và bà Y chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông X1 và bà X2 phần đất diện tích 897,5m^2 trong tổng diện tích 8.022m^2 mà ông C2 và bà Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông X1 là con cụ Thệ và cụ Đ, là anh ruột bà Y). Các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Mũi. Ngày 24/4/2013, ông X1 và bà X2 được Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ ông C2 và bà Y, diện tích 897,5m^2, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 07.

[2.3] Tại Công văn số 565/UBND-ĐĐ, ngày 03/3/2022 của Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ đăng ký được lập ông C2, bà Y nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Thệ, cụ Đ và được Uỷ ban nhân dân xã Định Bình xác nhận năm 2001; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 20/9/2001 thể hiện ông C2 và bà Y đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho ông C2 và bà Y đúng theo hồ sơ được lập tại thời điểm cấp giấy và đúng theo quy định tại Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Thệ và cụ Đ với ông C2 và bà Y, giữa ông C2 và bà Y với ông X1 và bà X2 được thực hiện đúng theo thủ tục pháp luật quy định. Việc Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C2 và bà Y đứng tên ngày 12/12/2001 đối với diện tích đất 8.022m^2 thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 3, toạ lạc tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau là cấp cho ông C2 và bà Y, chứ không phải cấp cho hộ gia đình ông C2 và bà Y như chị L và chị O1 xác định. Do đó, việc ông C2 và bà Y chuyển nhượng cho ông X1 và bà X2 diện tích đất 897,5m^2 trong tổng diện tích đất 8.022m^2 ông C2 và bà Y được cấp quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp, không gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị L và chị O1.

[2.5] Đối với trình bày của cụ Đ, ông C2 và bà Y cho rằng phần đất diện tích 897,5m^2 nêu trên là của cụ Thệ và cụ Đ để cho ông C2 và bà Y đứng tên quyền sử dụng đất dùm, nhưng cũng không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Đối với trình bày của ông C2 và bà Y cho rằng: Năm 2013, ông X1 kêu đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông X1 tách quyền sử dụng đối với phần đất được cụ Đ và cụ Thệ cho; khi ra Văn phòng công chứng ký hồ sơ, ông bà ký mà không xem nội dung, không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi ông X1 và bà X2 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà cũng không xem lại và không biết việc ông X1 và bà X2 đã chuyển hết phần đất diện tích 897,5m^2 của cụ Đ sang ông X1 và bà X2 đứng tên. Xét trình bày của ông C2 và bà Y là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: Tại hồ sơ thể hiện: Ngày 05/4/2013, ông C2 có Đơn đề nghị đăng ký biến động diện tích đất 897,5m^2, lý do chuyển nhượng cho ông X1 năm 2013; Ngày 11/4/2013, Cục thuế thành phố Cà Mau cũng đã có Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân cho ông C2 đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông X1 và bà X2; đồng thời, tại bản tự khai của bà Y ngày 09/01/2020 bà Y trình bày: "Vào năm 2013, vợ chồng tôi đã ký chuyển nhượng cho ông X1, bà X2 897m^2 mà 2 con tôi là Nguyễn Hồng L và Nguyễn Hồng O1 đi làm ăn xa không có ở nhà, như vậy việc ký chuyển nhượng đất cho ông X1 hai con tôi không đồng ý ...".

[3] Với các chứng cứ nêu trên, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L và chị O1: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông C2 và bà Y với ông X1 và bà X2 vô hiệu là không có căn cứ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông X1 và bà X2.

[4] Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn có thiếu sót: Đối với phần chi phí tố tụng, án sơ thẩm nhận định đối với chi phí đo đạc số tiền 5.107.000 đồng cụ Đ đã nộp, do yêu cầu khởi kiện của cụ Đ đã đình chỉ xét xử nên cụ Đ tự chịu. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không nghị án về phần chi phí tố tụng này và cũng không tuyên trong quyết định của bản án là chưa chính xác.

[5] Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo ông X1 và bà X2, sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L và chị O1 là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm chị L và chị O1 phải chịu theo quy định; ông X1, bà X2, ông C2, bà Y không phải chịu. Án phí dân sự phúc thẩm ông X2 và bà X2 không phải chịu (ông X1 và bà X2 đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm).
.

[7] 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 308, Điều 309 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 91/2021/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Huỳnh Thị D1 về việc: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 với ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn X1 bà Nguyễn Thị X2 đứng tên diện tích 897,5m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; buộc ông X1 và bà X2 trả lại diện tích đất 897,5m^2 nêu trên cho cụ Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Hồng L và chị Nguyễn Hồng O1 về việc: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2013 giữa ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y với ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 diện tích đất 897,5m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 đứng tên ngày 24/4/2013 đối với diện tích đất 897,5m^2 tọa lạc tại ấp Xóm Lẫm, xã Định Bình, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 03/6/2020 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

- Chi phí đo đạc cụ Huỳnh Thị D1 phải chịu 5.107.000 đồng (đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2, ông Nguyễn Minh C2 và bà Nguyễn Thị Y không phải chịu án phí, cụ Huỳnh Thị D1 được miễn chịu án phí. Chị Nguyễn Hồng L và chị Nguyễn Hồng O1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 04/02/2020, chị L và chị O1 đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0001353 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn X1 và bà Nguyễn Thị X2 không phải chịu (ông X1 và bà X2 đã được miễn dự nộp).

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 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

Nguyễn Thành Lập