

Bản án số: 458/2024/DS-PT

Ngày 27-11-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và 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: Bà Châu Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Chơn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 359/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 263/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 295/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Phạm Thanh R – Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Nguyễn Quốc K1, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

3. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Ngô Thị N, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị N:* Luật sư Phạm Thanh R – Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn D là nguyên đơn, bà Ngô Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Ông D được cha mẹ cho phần đất 14.350 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Sau đó, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận số B067581 ngày 15/5/1992.

Trước đây gia đình gặp khó khăn và phải đi làm ăn xa, nên nguyên đơn có thể chấp Giấy chứng nhận tại Ngân hàng N1 Chi nhánh huyện T, tỉnh Cà Mau, còn phần đất khoảng 3,5 công tầm 3 mét giao cho vợ chồng ông K1 mượn để canh tác lấy lúa sử dụng và quản lý đất giùm.

Khoảng năm 2001, nguyên đơn về địa phương và chuộc lại Giấy chứng nhận ở Ngân hàng, đồng thời có yêu cầu vợ chồng ông K1 trả đất, nhưng phần đất này vợ chồng ông K1 đã chuyển nhượng cho bà H và ông C. Vị trí phần đất mà vợ chồng ông K1 chuyển nhượng cho bà H và ông C là phần đất thuộc thửa 210, trong khi đó nguyên đơn không hay biết.

Nay, ông Nguyễn Văn D khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, giải quyết như sau: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Nguyễn Thị H1, ông Huỳnh Văn C. Buộc ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Nguyễn Thị H1, ông Huỳnh Văn C giao trả cho ông D phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 4.578,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Các bị đơn trình bày:*

+ *Ông Nguyễn Quốc K1:*

Phần đất mà ông D kiện đòi là phần đất có nguồn gốc được cha mẹ cho, giữa ông D với ông K1 là anh em ruột. Ông D cho rằng, có giao cho bị đơn (K1) giữ giùm phần đất khoảng 3,5 công tầm 3 mét là không có. Thực tế, phần đất này vào năm 1992 vợ chồng ông D có thiếu tiền bị đơn (K1) nhưng quy ra bằng 60 gia lúa. Đến năm 1993 vợ chồng ông D đồng ý chuyển nhượng phần đất này quy ra thành 200 gia lúa (40 gia/1 công), trả dần được 140 gia lúa. Việc thoả thuận sang bán này không có làm giấy tờ, do là anh em ruột, nhưng được bà con của bị đơn (K1) và ông D biết, chính quyền địa phương biết việc ông D chuyển nhượng đất cho bị đơn (K1). Quản

lý đất khoảng hơn một năm, bị đơn (K1) cố lại cho ông Trần Văn B thời hạn 03 năm, nhưng chưa đến hạn cô bà H1 xuất vàng ra chuộc lại đất và ông B đồng ý. Nên, từ đó vợ chồng bị đơn (K1) chuyển nhượng phần đất của ông D và vợ chồng bị đơn (K1) chuyển nhượng thêm 1,5 công đất của bị đơn (K1), tổng là 05 công tầm lớn với giá 35 chỉ vàng 24k. Các bên tiến hành lập Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998. Ngoài ra khoảng năm 2005, bị đơn (K1) có gặp ông D ở huyện U, tỉnh Cà Mau (do ông D bị Công an huyện U bắt giữ) để nói với ông D là kêu vợ con ông D đến Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận về để tách quyền sử dụng cho bà H1.

Nay, ông D khởi kiện cho rằng bị đơn (K1) lấy đất của ông D để bán cho bà H1 và ông C là không đúng.

+ Bà Lê Thị K:

Thống nhất với ý kiến trình bày của ông K1.

Giữa ông D với ông K1 có giao dịch chuyển nhượng đất như thế nào thì bị đơn (K) không biết. Nhưng, thực tế bị đơn (K) và ông K1 có ký Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 để chuyển nhượng đất cho bà H1 và ông C là đúng. Đến năm 2002, bị đơn (Kiệu) và ông K1 tự ly hôn (không có yêu cầu Tòa án giải quyết) và hiện nay bị đơn (Kiệu) sinh sống tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

+ Bà Phạm Thị H:

Với nội dung trình bày nêu trên của ông K1 là đúng.

Vì, trước đây phần đất 3,5 công ông D đã chuyển nhượng cho ông K1, ông K1 cầm cố cho ông B, nên bị đơn (Hưởng) xuất vàng ra chuộc lại đất từ ông B, ông B đồng ý. Sau đó, các bên ký Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998, theo đó vợ chồng ông K1 chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn (Hưởng) tổng cộng 05 công tầm lớn với giá 35 chỉ vàng 24k (trong đó 3,5 công là đất của ông D, 1,5 công là đất của ông K1). Sau đó, bị đơn (H) trực tiếp quản lý đất từ năm 1997 đến nay, có đóng thuế Nông nghiệp. Nhưng đến nay bị đơn (Hưởng) chưa được cấp Giấy chứng nhận, bị đơn (Hưởng) có yêu cầu ông K1 và bà K phải tách quyền sử dụng đất cho bị đơn (Hưởng), nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Nay, bị đơn bà Phạm Thị H phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, giải quyết như sau: Công nhận một hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Phạm Thị H và ông Huỳnh Văn C, công nhận cho bị đơn (Hưởng) được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 4.578,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Đối với bị đơn ông Huỳnh Văn C: Từ khi thụ lý, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt đúng theo quy định của pháp luật, nhưng ông C vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án. Sau đó, Tòa án có làm việc với ông C tại Biên bản ngày 07/8/2024 ông C xác định, giữa bị đơn (C) với bà H đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn. Trước đây, bị đơn (C) và bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K1 phần đất khoảng 05 công tầm lớn, đôi bên có ký Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 và hiện nay phần đất này do bà H trực tiếp quản lý. Nay, bà H có yêu cầu

Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau công nhận cho bà H được quyền sử dụng phần đất nêu trên bị đơn (C) đồng ý, không có ý kiến hoặc yêu cầu gì.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N trình bày:*

Thống nhất với ý kiến trình bày của ông D.

Vợ chồng bà được cha mẹ của ông D cho phần đất 14.350 m<sup>2</sup>, nhưng Giấy chứng nhận cấp đứng tên ông D ngày 15/5/1992.

Đến năm 1997, vợ chồng bà đi làm ăn xa nên vợ chồng bà có cho vợ chồng ông K1 và bà K mượn phần đất để canh tác. Sau khi về địa phương để chuộc lại Giấy chứng nhận đang thế chấp ở Ngân hàng, mới biết phần đất tranh chấp vợ chồng ông K1 và bà K đã chuyển nhượng cho ông C và bà H.

Việc ông D chuyển nhượng đất cho ông K1, trong khi đó bà là vợ của ông D nhưng bà không hay biết việc này.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:*

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D với các yêu cầu, như sau:

Về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C.

Về việc yêu cầu ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K, bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 4.578,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H.

Công nhận có hiệu lực một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C.

Bà Phạm Thị H được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 4.578,4 m<sup>2</sup>, trích đo một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 4, chỉnh lý năm 2008 (thuộc một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 14, theo Giấy chứng nhận số B067581 ngày 15/5/1992), đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T lập ngày 12/7/2023.

*Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.*

Ngày 09 tháng 9 năm 2024 nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị N kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D: Huỷ hợp đồng

chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C; Buộc ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K, bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 4.578,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Luật sư Phạm Thanh R tranh luận: Đất ông D được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích đất tranh chấp, nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ chia cho vợ chồng ông D. Năm 1997 ông D và gia đình đi nơi khác nên cho em ruột là ông K1 mượn canh tác và quản lý sử dụng, việc cho mượn không có làm giấy tờ. Lời khai của ông D và người xác nhận là không đúng sự thật. Vợ chồng ông D không có chuyển nhượng đất cho ông K1 và ông K1 cũng không có tài liệu chứng minh việc chuyển nhượng. Việc ông K1 chuyển nhượng cho ông C, bà H thì ông D không hề hay biết, các bên chỉ viết tay tự ký với nhau không có công chứng, chứng thực, ông K1 cũng không phải chủ sở hữu đất. Do đó việc chuyển nhượng là trái quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ngoài ra buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn tiền chi phí đo đạc thẩm định số tiền 13.997.560 đồng.

Bị đơn ông Khởi tranh L: Không đồng ý với phần tranh luận của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa là đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Văn D cho rằng: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 4.578,4 m<sup>2</sup>, trích đo một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 4 (chỉnh lý năm 2008), đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 14, theo Giấy chứng nhận số B067581 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau cấp đứng tên ông Nguyễn Văn D ngày 15/5/1992. Năm 1997 khi rời khỏi địa phương, ông D có cho vợ chồng ông K1 mượn phần đất khoảng 3,5

công tầm lớn để canh tác và lấy lúa sử dụng. Việc cho mượn không có làm giấy tờ, do là anh em ruột. Tuy nhiên, khi trở về địa phương, phát hiện phần đất này ông K1 và bà K đã chuyển nhượng cho bà H và ông C, nên ông D kiện đòi các bị đơn trả đất. Từ căn cứ trên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông D.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1.1] Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông D, bà N phía ông K1 không đồng ý mà cho rằng lời trình bày của ông D là không đúng. Theo ông K1 thì phần đất mà ông D kiện đòi đã được ông K1 quản lý từ năm 1994, xuất phát từ việc vợ chồng ông D thiếu nợ không có khả năng trả, nên ông D đứng ra chuyển nhượng cho bị đơn (K1) phần đất 3,5 công tầm lớn với 140 gia lúa. Việc sang bán không có làm giấy tờ, do anh em ruột và được những người thân biết, chính quyền địa phương cũng biết. Bị đơn (K1) quản lý đất một thời gian khoảng 02 năm, sau đó cố lại cho ông Trần Văn B thời hạn là 03 năm nhưng chưa đến hạn hợp đồng bà H đồng ý xuất vàng ra chuộc lại đất, phía ông B đồng ý. Sau đó vợ chồng bị đơn (K1) đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H tổng cộng là 05 công tầm lớn (trong đó 3,5 công là đất của ông D, 1,5 công là đất của bị đơn (K1), các bên có ký Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998.

[1.2] Bà H thống nhất với trình bày của ông K1 và xác định trình bày của ông D là không đúng sự thật, cụ thể:

Vào khoảng năm 1994 – 1995 ông K1 có cố đất cho ông Trần Văn B, sau đó bà và ông C thoả thuận với ông K1 là bà xuất vàng ra chuộc lại đất từ ông B, ông B đồng ý. Từ đó, vợ chồng ông K1 mới chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất này, cộng với 1,5 công là phần đất riêng của ông K1, tổng cộng 02 phần đất này là 05 công đất tầm lớn (trong đó phần đất 3,5 công tranh chấp hiện nay là 4.578,4 m<sup>2</sup>, còn phần đất 1,5 công hiện do bị đơn (Hường) quản lý và không có tranh chấp ở vụ án này). Các bên có lập Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 và phần đất này bà đã quản lý từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, có đóng thuế đất Nông nghiệp đầy đủ.

Như vậy, trình bày của ông K1 và bà H phù hợp với trình bày của ông Trần Văn B ngày 07/8/2024 (bút lục 168) ông B xác định khoảng năm 1994 – 1995 ông (Bé) có nhận cố của ông K1 05 công đất với thời hạn 03 năm, khoảng 02 năm sau bà H xuất vàng ra chuộc lại đất, nên ông (B) trả đất lại cho ông K1, để ông K1 chuyển nhượng cho bà H và ông C.

[1.3] Ngoài ra, theo Tờ xác nhận của bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1937, trú tại ấp A, xã K, huyện T ngày 01/7/2023, được Trưởng ấp 12B xác nhận ngày 03/7/2024 (bút lục 66, 67) có nội dung: Ông D và ông K1 là cháu của bà L1, trước đây cháu D có sang cho cháu K1 phần đất 05 công tầm cấy, sang bằng lúa bao nhiêu thì không nhớ; vì trước đây cháu D làm ăn thất bại, con cái đông, nên sang lại cho cháu K1 là em ruột; hiện bản thân tuổi cao nhưng vẫn còn minh mẫn; tôi (Là) xác nhận nếu sai tôi (Là) hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật của Nhà nước.

Mặc khác tại biên bản xác minh của Tòa án đối với ông Hồng Minh C1 ngày 10/7/2023 (bút lục 88) ông C1 xác định: Trước đây ông (C1) là Bí thư chi bộ ấp A, xã K giai đoạn 2004 – 2005, trước đó ông (C1) là Cán bộ Nông dân ấp 12 (nay là ấp A), xã K. Trước đây ông D có chuyển nhượng cho vợ chồng ông K1 (em ruột) phần đất khoảng 5 công tầm lớn trước năm 1998, việc chuyển nhượng là bằng lúa không biết cụ thể bao nhiêu; vợ chồng ông K1 có quản lý đất đến năm 1998 chuyển nhượng lại cho ông C1 và bà H 3,5 công, còn lại 1,5 công trong phần đất 05 công ông D chuyển nhượng cho người khác; vợ chồng ông K1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà C1 có lập giấy tờ sang bán; ông (C1) khẳng định phần đất bà H đang quản lý có nguồn gốc là đất của ông D chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông K1, không có việc cầm cố hay mượn đất gì. Việc ông (C1) xác nhận nội dung nêu trên là khách quan, vì tôi (C1) trước đây có làm việc tại đây (ấp A, nay là ấp A), có hiểu biết như vậy; giữa tôi (C1) với ông D, ông K1 là bạn dì ruột.

Như vậy có đủ cơ sở để xác định phần đất 3,5 công được ông K1 quản lý từ năm 1994 (trước năm 1997) nên trình bày của ông D xác định năm 1997 có cho ông K1 mượn đất là không có cơ sở. Hơn nữa lý do ông D cho ông K1 mượn đất là để canh tác sử dụng lấy lúa ăn nhưng thực tế sau khi bán đất ông K1 đã rời địa phương nên không thể đủ điều kiện trực tiếp canh tác sản xuất, mục đích mượn đất để canh tác lấy lúa ăn là không thể thực hiện. Tại phiên tòa ông D cũng thừa nhận biết rõ việc ông K1 đi từ năm 1998 không còn sinh sống ở phần đất này vì hằng năm anh em vẫn có dịp gặp nhau khi cúng giỗ.

[1.4] Đối với bà N cho rằng, ông D chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K1, bà là vợ ông D không hay biết. Thấy rằng, như đã nhận định việc ông D chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K1 là để đối trừ nợ do bà N và ông D thiếu ông K1 trước đó. Bà N đã sinh sống cùng với ông D từ nhiều năm nay, thì bà N phải biết việc này nhưng bà N không có ý kiến phản đối gì và nay bà N cho rằng việc ông D chuyển nhượng đất cho ông K1 bà không biết là không có cơ sở.

[1.5] Đối với yêu cầu phản tố của bà H, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Việc chuyển nhượng đất giữa ông K1 và bà K với ông C1 và bà H chỉ lập Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998, là vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực về điều kiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, đã giao nhận đủ vàng và giao nhận đất, bên nhận chuyển nhượng đã và đang quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng.

Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được coi là vô hiệu do vi phạm điều kiện (a.6) hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về điều khoản chuyển tiếp “Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này”. Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng

thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H, công nhận một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông K1, bà K với bà H và ông C1 là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị N có kháng cáo nhưng cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới ngoài các tài liệu, chứng cứ mà cấp sơ thẩm đã xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Quốc K1 và bà Lê Thị K được miễn nộp án phí theo quy định. Bà Phạm Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã dự nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị N không phải chịu do là người cao tuổi đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

[6] Các 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.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 263/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D với các yêu cầu, như sau:



Về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C.

Về việc yêu cầu ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K, bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C giao trả phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 4.578,4 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

## 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị H.

Công nhận có hiệu lực một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại Giấy sang nhượng đất ngày 27/3/1998 ký giữa ông Nguyễn Quốc K1, bà Lê Thị K với bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn C.

Bà Phạm Thị H được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 4.578,4 m<sup>2</sup>, trích đo một phần thửa đất số 93, tờ bản đồ số 4, chỉnh lý năm 2008 (thuộc một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 14, theo Giấy chứng nhận số B067581 ngày 15/5/1992), đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T lập ngày 12/7/2023.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, bà Phạm Thị H được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn D phải tự chịu chi phí tố tụng số tiền 13.997.560 đồng (ông D đã nộp xong).

## 4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D, ông Nguyễn Quốc K1 và bà Lê Thị K được miễn nộp án phí theo quy định.

Bà Phạm Thị H được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006925 ngày 21/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D, bà Ngô Thị N không phải chịu do là người cao tuổi đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo quy định.

Các 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.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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)**

**Châu Minh Hoàng**