

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

Bản án số: 322/2023/DS-PT  
Ngày 13 – 9 – 2023  
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:* Ông Đặng Minh Trung  
Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Từ Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 284/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 197/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thúy H1, sinh năm 1970 (Có mặt);

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1:* Ông Võ Thanh Tùng, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Võ Thanh Tùng - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1961 (chết)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1:*

Ông Nguyễn Chí T4, sinh năm 2001 (Vắng mặt);

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

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

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1972 (có mặt);

2. Ông Trần Văn K, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

3. Anh Nguyễn Chí T4, Sinh năm 2001 (Vắng mặt);

4. Anh Nguyễn Văn T3 (Vắng mặt);
5. Bà Trần Thanh X1, Sinh năm 1966 (Vắng mặt);
6. Ông Nguyễn Quốc T2, Sinh năm 1978 (Vắng mặt);
7. Bà Nguyễn Thị H2, Sinh năm 1978 (Vắng mặt);
8. Chị Ngô Mai C, Sinh năm 1992 (Vắng mặt);
9. Bà Lê Thị B, Sinh năm 1959 (Vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Lê Thị B:* Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1988 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, Cà M ..

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Y, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo bà Nguyễn Thúy H1 trình bày:*

Ngày 05/3/2019, vợ chồng bà (chồng bà ông Trần Văn K) có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 phần đất diện tích 06 công tầm 3m đất ruộng, 01 nền nhà (đất thổ cư) ngang 05m, dài 50m, diện tích 250m<sup>2</sup> và đường đi ngang 3m từ lộ bê tông đến phần đất ruộng; giá chuyển nhượng 85,5 chỉ vàng 24k, phần đất tọa ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng hai bên có lập biên bản theo thỏa thuận sang bán đất ngày 05/3/2019. Bà đã giao đủ số vàng 85,5 chỉ vàng 24k cho ông T1 nhận. Ông T1 đã giao 06 công đất ruộng cho bà quản lý sử dụng, các phần đất còn lại ông T1 chưa giao.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T1 ký ngày 05/3/2019 (Biên bản theo thỏa thuận sang bán đất ngày 05/3/2019). Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T1 gồm bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Chí T4 giao cho bà các phần đất còn lại chưa giao gồm: phần đất ngang 03m làm đường đi từ lộ bê tông đến phần đất ruộng, phần đất thổ cư ngang 05m, dài 50m, diện tích 250m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời.

Ngày 18/5/2020 âm lịch, bà có cho chị chồng là bà Trần Thanh X1 mượn phần đất ruộng diện tích 06 công chuyển nhượng của ông T1 để cầm cố cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Nguyễn Quốc T2 bằng 20 chỉ vàng 24k, bà X1 là người nhận số vàng này. Đến ngày 15/02/2022 âm lịch, bà có nhận của ông T2, bà H1 thêm 05 chỉ vàng 24k, nên giữa bà và ông Nguyễn Quốc T2 lập lại tờ giao kèo cầm cố đất lại ngày 15/02/2022 bằng 25 chỉ vàng 24k. Nay bà thống nhất trả cho bà H1, ông T2 25 chỉ vàng 24k, ông T2 và bà H1 trả lại đất cho bà. Đối với số vàng bà X1 đã nhận của ông T2, bà H1, giữa bà và bà X1 tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu phía bị đơn phải bồi thường giá trị đất tại chứng thư thẩm định giá ngày 05/01/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thuận Việt.

- Theo ông Trần Văn K trình bày:

Ông K thống nhất trình bày của bà Nguyễn Thúy H1.

- Theo bà Nguyễn Thị Y trình bày:

Việc ông T1 có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thúy H1 hay không bà không biết, vì bà đi làm ăn xa khoảng năm 2018 đến nay, bà cũng có về nhà nhưng không thường xuyên, vì bà và ông T1 có mâu thuẫn nên không nói chuyện với nhau. Bà không có nghe ông T1 nói chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thúy H1 phần đất ruộng 06 công, phần đất này hiện tại em của bà là Nguyễn Thị H2 và Nguyễn Quốc T2 vẫn canh tác, vì trước khi bà đi làm ăn thì vợ chồng bà có cố phần đất này cho Nguyễn Thị H2 và Nguyễn Quốc T2 Tuấn, bà không có nhận tiền chuyển nhượng của bà Nguyễn Thúy H1. Phần đất bà H1 cho rằng ông T1 chuyển nhượng cho bà nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên, cấp ngày 02/11/1991 là tài sản chung của vợ chồng bà và ông T1.

Trước đây vợ chồng bà có vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời nhưng không nhớ chính xác thời gian và số tiền vay. Khi bà đi làm ăn thì ông T1 thỏa thuận với bà H1 đến Ngân hàng để trả tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, hiện nay bà H1 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 đứng tên.

Bà xác định Biên bản thỏa thuận sang bán đất ngày 05/3/2019 giữa ông Nguyễn Văn T1 với bà Nguyễn Thúy H1 là không có. Tuy nhiên khi bà đi làm ăn về có nghe con của bà là Nguyễn Văn Toàn nói là ông T1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thúy H1 phần đất ruộng 06 công tầm 3m, bà không nghe Toàn nói giá chuyển nhượng bao nhiêu.

Bà thống nhất việc ông T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thúy H1 phần đất ruộng 06 công tầm 3m và đồng ý giao phần đất này cho bà H1. Bà không đồng ý các phần đất còn lại phía bà Hằng yêu cầu phần đất thổ cư diện tích đất thổ cư 250m<sup>2</sup>, phần đất đường đi ngang 3m từ lộ vào tới đất ruộng.

Trước đây khoảng 07 đến 08 năm trước thời gian cụ thể bà không nhớ, vợ chồng bà có cố cho bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn Tuấn (em của bà địa chỉ: Ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau) giá cố 4,5 lượng vàng 24k, hai bên có làm hợp đồng cố đất, hợp đồng cố đất bà H1, anh Nguyễn Quốc T2 giữ. Từ khi bà đi làm ăn xa năm 2018 thì bà chưa trả vàng cầm cố đất cho bà H1 và Nguyễn Quốc T2, từ khi bà đi làm ăn đến nay thì ông T1 có trả vàng cầm cố cho Hằng, ông T2 chưa bà không biết.

Trước đây vào ngày 27/3/2018, vợ chồng bà có cho con bà là Ngô Mai C (Chi là con riêng của bà) phần đất ngang 05 m x dài 20m, vị trí đông giáp lộ Sông, tây giáp đất ông T1, nam giáp ông T1 và bắc giáp ông T1, tổng diện tích 100m<sup>2</sup> có làm giấy tặng cho có xác nhận Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc. Hiện tại phần đất này Chi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà và ông T1 chung sống với nhau từ năm 1997, không có đăng ký kết hôn, có 01 người con chung Nguyễn Chí T4. Theo bà biết trước khi bà về chung sống

với ông T1 thì ông T1 có một người vợ trước tên là Mạnh (họ tên, địa chỉ bà không biết), bà Mạnh và ông T1 có ba người con chung Nguyễn Văn Khánh, Nguyễn Văn Thái và Nguyễn Diệu Hiền (hiện tại các con của ông T1 với bà Mạnh ở đâu bà không biết địa chỉ cụ thể) .

Đối với phần đất ông T1 chuyển nhượng cho bà B bà đồng ý với yêu cầu của bà B công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B với ông T1.

- Anh Nguyễn Chí T4 trình bày:

Anh Thừa nhận có ký tên tại Biên bản theo thỏa thuận sang bán đất ngày 05/3/2019 giữa ông T1 với bà Nguyễn Thúy H1 tại nhà bà H1, khi ký anh không có đọc nội dung. Biên bản thỏa thuận lập tại nhà bà H1 việc cha anh và bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng đất như thế nào thì anh không biết vì anh không có chứng kiến. Nhưng sau đó cha anh về có nói chuyển nhượng cho bà H1 06 công đất ruộng giá chuyển nhượng bao nhiêu thì anh không biết.

Anh thống nhất cha anh chuyển nhượng cho bà H1 phần đất ruộng 06 công đất tầm 3m, đồng ý giao phần đất này cho bà H1. Đối với các phần đất còn lại bà H1 yêu cầu đất thổ cư 250m<sup>2</sup>, đường đi ngang 3m từ tiền đến vị trí đất ruộng không đồng ý vì cha anh không có chuyển nhượng cho bà H1. Theo anh nghe ông T1 nói có chuyển nhượng phần đất thổ cư cho bà H1 nhưng diện tích không đến 250m<sup>2</sup>; đường đi ngang 3m không có chuyển nhượng.

- Bà Lê Thị B trình bày:

Ngày 20/10/2019, bà có chuyển nhượng của ông T1 hai phần đất: Phần đất thứ nhất là đất vườn ngang 21m, dài 27 m, diện tích 567m<sup>2</sup>; Phần đất thứ hai đường đi ngang 01m x dài 54,5m<sup>2</sup> giá chuyển nhượng 08 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng hai bên có lập tờ giao kèo sang đất nông nghiệp.

Ngày 02/02/2020, bà có chuyển nhượng của ông T1 phần đất thổ cư ngang 05 m, dài 32 m, diện tích 160m<sup>2</sup>; giá chuyển nhượng 07 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng hai bên có lập tờ giao kèo sang đất thổ cư.

Tổng số vàng chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24K, bà đã trả cho ông T1 13 chỉ, hiện nay bà còn thiếu ông T1 02 chỉ vàng 24k, vì theo thỏa thuận khi nào làm giấy tờ xong thì bà sẽ trả đủ cho ông T1. Nay bà đồng ý trả 02 chỉ vàng 24k còn thiếu cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T1 các ngày 20/10/2019 và ngày 02/02/2020, trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T1 vô hiệu thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu phía bị đơn phải bồi thường giá trị đất tại chứng thư thẩm định giá số 04/2023/CT-TĐG ngày 05/01/2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thuận Việt.

- Chị Ngô Mai C trình bày:

Chị là con riêng của bà Nguyễn Thị Y. Trước đây, vào ngày 27/3/2018 cha mẹ chị có cho chị phần đất ngang 05 m, dài 20m, vị trí đông giáp lộ Sông, tây giáp đất ông T1, nam giáp ông T1 và bắc giáp ông T1, tổng diện tích 100m<sup>2</sup> ; có làm

giấy tặng cho và xác nhận Ủy ban nhân dân xã Khánh Lộc. Hiện tại phần đất này chị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cha mẹ cho đất, chị có xây cất nhà ở đến khoảng năm 2019 nhà sập thì chị dỡ ra đến thời điểm này thì cũng chưa xây cất lại. Khi ông T1 chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thúy H1 thì còn căn nhà của chị. Phần đất trước khi cha mẹ chị cho là đất trồng, ao, sau đó chị san lấp mặt bằng. Nay bà Nguyễn Thúy H1 yêu cầu giao phần đất bà H1 cho rằng ông T1 chuyển nhượng cho bà H1 trong đó có phần đất cha mẹ chị cho chị thì chị không đồng ý. Do điều kiện đi lại khó khăn, nên xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử.

*- Bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Quốc T2 cùng trình bày:*

Ông, bà có nhận cổ phần đất từ bà Trần Thanh X1 (bà X1 là chị chồng bà Nguyễn Thúy H1), bằng 20 chỉ vàng 24k, bà X1 là người nhận số vàng này, hai bên có lập tờ giao kèo ngày 18/5/2020 âm lịch, diện tích khoảng 06 công tằm 3m. Đến ngày 15/02/2022 âm lịch, bà H1 có gặp ông bà nhận số vàng cầm cổ phần đất trên thêm 05 chỉ vàng 24k, tổng số vàng bà H1 và bà X1 đã nhận của ông bà là 25 chỉ vàng 24k; hai bên lập lại tờ giao kèo cổ đất ngày 15/02/2022 bằng 25 chỉ vàng 24k. Trường hợp hợp đồng cầm cố vô hiệu, yêu cầu bà H1 trả lại 25 chỉ vàng 24k; ông, bà đồng ý giao lại đất cho bà H1.

*- Bà Trần Thanh X1 trình bày:*

Ngày 18/5/2020 âm lịch, bà có mượn phần đất của bà Nguyễn Thúy H1 chuyển nhượng của ông T1 cầm cố cho ông Nguyễn Quốc T2 bằng 20 chỉ vàng 24k. Đến ngày 15/02/2022 âm lịch, bà H1 nhận thêm từ ông T2 5 chỉ vàng 24k, nên bà H1 và ông Nguyễn Quốc T2 thỏa thuận lại hợp đồng cầm cố, bà H1 có cho ông T2 bằng 25 chỉ vàng 24k. Đối với số vàng bà nhận từ ông T2, bà H1 nhận trách nhiệm trả vàng cầm cố cho ông T2 thì giữa bà và bà H1 tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy H1 đối với ông Nguyễn Văn T1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà H1 với ông T1 ngày 05/3/2019 tại các thửa theo đo đạc thực tế thửa số 14 đất trồng lúa có diện tích 7.772,1m<sup>2</sup> có cạnh M14-M13-M41-M40-M39-M38 dài 310,53m, cạnh M37-M38 dài 19,23m, cạnh M37-M36-M35-M34-M33-M32-M3-M30-M22 dài 314,95m; thửa số 6 đất ở diện tích 107,6m<sup>2</sup> cạnh M6M7 dài 5m, cạnh M7M28 dài 21,55m, cạnh M27M28 dài 5m, cạnh M6M27 dài 21,55m và tại thửa số 2 diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thửa số 3 diện tích 46,1m<sup>2</sup>, thửa số 11 diện tích 46,7m<sup>2</sup>, thửa số 12 diện tích 25,1m<sup>2</sup>, thửa 13 diện tích 3,9m<sup>2</sup> tổng diện tích đất lập vườn 140,2m<sup>2</sup> có cạnh M2-M3-M4 dài 3m, cạnh M4-M25-M18 dài 46,94m, cạnh M18-M19-M20-M21 dài 2,99m, cạnh M21-M23-M2 dài 46,77m đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị B với ông Nguyễn Văn T1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập

giữa bà B với ông T1 ngày 20/10/2019 và ngày 02/02/2020 tại các thửa theo đo đạc thực tế các thửa 8 diện tích 32,7m<sup>2</sup>, thửa số 9 diện tích 131,7m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 356,2m<sup>2</sup>, thửa số 4 diện tích 61,7m<sup>2</sup> tổng diện tích đất lập vườn bằng 582,3 m<sup>2</sup> có cạnh M15M29 dài 26,59m, M15-M16-M17-M18 dài 20,21m, cạnh M18-M25-M4 dài 46,94m, M4M5 dài 2,72m, cạnh M5M26 dài 21,55m, cạnh M25-M26-M27-M28-M29 dài 19,91m đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Buộc bà Nguyễn Thị Y, anh Nguyễn Chí T4 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1 bồi thường lại cho bà Nguyễn Thúy H1 số tiền 47.412.000 đồng, bồi thường cho bà Lê Thị B 42.444.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Văn T1 để lại.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị B trả cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T4 là bà Nguyễn Thị Y, anh Nguyễn Chí T4 02 chỉ vàng 24k.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà Trần Thanh X1 với ông Nguyễn Quốc T2 ngày 18/5/2020, giữa bà Nguyễn Thúy H1 với ông Nguyễn Quốc T2 ngày 15/02/2022 vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thúy H1, ông Trần Văn K trả lại cho bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Quốc T2 vàng cầm cố 25 chỉ vàng 24k.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Quốc T2 trả lại đất cầm cố cho bà Nguyễn Thúy H1, ông Trần Văn K có diện tích 7.772,1m<sup>2</sup> có cạnh M14-M13-M41-M40-M39-M38 dài 310,53m, cạnh M37-M38 dài 19,23m, cạnh M37-M36-M35-M34-M33-M32-M3-M30-M22 dài 314,95m, cạnh M22-M21-M20-M19-M18-M17-M16-M15-M14 dài 30,13m đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 05/6/2023, bà Nguyễn Thị Y có đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xét xử không triệu tập người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1, yêu cầu xét xử lại vụ án và mời đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Y giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Y phát biểu: Cấp sơ thẩm xét xử không có triệu tập bà; việc ông T1 sang nhượng đất không có sự đồng ý của bà, nhưng bà H1 đã cất nhà trên phần đất sang nhượng, nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H1.

Luật sư Tùng phát biểu: Việc ông T1 chuyển nhượng đất cho bà H1 là có thực tế, giấy sang nhượng có ông T1 và anh T4 ký tên; ông T1, bà Y, anh T4 cũng thống nhất giao 06 đất ruộng cho bà H1. Kiến nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà H1 phát biểu: Phần đất bà sang nhượng của ông T1, đã trả vàng đủ cho ông T1, nên bà có quyền cất nhà trên phần đất của bà đã sang nhượng.

Ông C1 phát biểu: Bà H1 không có sang nhượng của ông T1 phần đất làm đường đi ngang 03m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Y có đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xét xử không triệu tập người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1; các đương sự còn lại trong vụ án không có đơn kháng cáo.

[2] Qua các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện: Ngày 28/02/2023, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2023/QĐXXST-DS, thời gian mở phiên tòa vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 16/3/2023; ngày 08/3/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt giấy triệu tập cho bà Y và anh T4 để tham gia phiên tòa. Đến ngày 16/3/2023, bà Nguyễn Thúy H1, bà Y và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1 có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt nên Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định hoãn phiên tòa số: 192/2023/QĐ-ST và ấn định thời gian mở phiên tòa (lần 2) vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 04/4/2023, đồng thời tổng đạt trực tiếp cho bà Y cùng ngày. Anh T4 cũng được tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa vào ngày 17/3/2023. Đến ngày 04/4/2023, bà Y và anh T4 vắng mặt, nên Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Y và anh T4. Qua diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy cần thu thập thêm tài liệu chứng cứ nên ra Quyết định ngừng phiên tòa số: 135/2023/QĐST-DS để thu thập thêm tài liệu chứng cứ và ấn định thời gian phiên tòa được tiếp tục xét xử vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 27/4/2023. Đến ngày 27/4/2023, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục mở phiên tòa xét xử và tuyên án.

[3] Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt đối với bà Y và anh T4 là do bà Y và anh T4 không chấp hành đúng theo thông báo và giấy triệu tập của Tòa án để tham gia phiên tòa, chứ không phải do Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo, không triệu tập đối với bà Y và anh T4. Do đó, kháng cáo của bà Y cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không triệu tập những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, bà Y đặt ra việc xác định tư cách tham gia tố tụng và trách nhiệm dân sự của bà Y trong vụ án, xét thấy: Bà Y và ông T1 chung sống với nhau từ năm 1997, không đăng ký kết hôn. Theo quy định pháp luật thì bà Y và ông T1 không được công nhận là vợ chồng, nên bà Y không phải là người thừa kế của ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1 và buộc bà Y thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông T1 chết để lại là chưa

đúng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Chỉ xác định bà Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà không xác định bà Y là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1, không buộc bà Y phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông T1 chết để lại.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị Y, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm bà Y không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thúy H1.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà H1 với ông T1 ngày 05/3/2019 tại các thửa theo đo đạc thực tế thửa số 14 đất trồng lúa có diện tích 7.772,1m<sup>2</sup> có cạnh M14-M13-M41-M40-M39-M38 dài 310,53m, cạnh M37-M38 dài 19,23m, cạnh M37-M36-M35-M34-M33-M32-M3-M30-M22 dài 314,95m; thửa số 6 đất ở diện tích 107,6m<sup>2</sup> cạnh M6M7 dài 5m, cạnh M7M28 dài 21,55m, cạnh M27M28 dài 5m, cạnh M6M27 dài 21,55m và tại thửa số 2 diện tích 18,4m<sup>2</sup>, thửa số 3 diện tích 46,1m<sup>2</sup>, thửa số 11 diện tích 46,7m<sup>2</sup>, thửa số 12 diện tích 25,1m<sup>2</sup>, thửa 13 diện tích 3,9m<sup>2</sup> tổng diện tích đất lập vườn 140,2m<sup>2</sup> có cạnh M2-M3-M4 dài 3m, cạnh M4-M25-M18 dài 46,94m, cạnh M18-M19-M20-M21 dài 2,99m, cạnh M21-M23-M2 dài 46,77m đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lê Thị B.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Lê Thị B với ông Nguyễn Văn T1 ngày 20/10/2019 và ngày 02/02/2020 tại các thửa theo đo đạc thực tế các thửa 8 diện tích 32,7m<sup>2</sup>, thửa số 9 diện tích 131,7m<sup>2</sup>, thửa số 10 diện tích 356,2m<sup>2</sup>, thửa số 4 diện tích 61,7m<sup>2</sup> tổng diện tích đất lập vườn bằng 582,3 m<sup>2</sup> có cạnh M15M29 dài 26,59m, M15-M16-M17-M18 dài 20,21m, cạnh M18-M25-M4 dài 46,94m, M4M5 dài 2,72m, cạnh M5M26 dài 21,55m, cạnh M25-M26-M27-M28-M29 dài 19,91m đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.



Buộc Nguyễn Chí T4 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1) bồi thường cho bà Nguyễn Thúy H1 số tiền 47.412.000 đồng, bồi thường cho bà Lê Thị B 42.444.000 đồng trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Văn T1 để lại.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị B trả cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T1 là anh Nguyễn Chí T4 02 chỉ vàng 24k.

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố đất giữa bà Trần Thanh X1 với ông Nguyễn Quốc T2 ngày 18/5/2020, giữa bà Nguyễn Thúy H1 với ông Nguyễn Quốc T2 ngày 15/02/2022 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thúy H1, ông Trần Văn K trả lại cho bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Quốc T2 vàng cầm cố 25 chỉ vàng 24k.

Buộc bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Quốc T2 trả lại đất cầm cố cho bà Nguyễn Thúy H1, ông Trần Văn K có diện tích 7.772,1m<sup>2</sup> có cạnh M14-M13-M41-M40-M39-M38 dài 310,53m, cạnh M37-M38 dài 19,23m, cạnh M37-M36-M35-M34-M33-M32-M3-M30-M22 dài 314,95m, cạnh M22-M21-M20-M19-M18-M17-M16-M15-M14 dài 30,13m đất tọa lạc tại ấp Kinh Tư, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

*(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Chi nhánh Công ty TNHH TVXD đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau ngày 07/11/2022)*

- Về chi phí tố tụng: Buộc anh Nguyễn Chí T4 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1) trả lại cho bà Nguyễn Thúy H1 13.256.000 đồng trong phạm vi di sản ông T1 để lại.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành án, nếu người bị thi hành án không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Chí T4 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T1) phải chịu án phí không giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 4.492.800 đồng trong phạm vi di sản ông T1 để lại. Bà Nguyễn Thúy H1 không phải chịu án phí. Bà H1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004053 ngày 23/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Y không phải chịu. Ngày 16/6/2023, bà Y đã dự nộp 300.000đ theo biên lai số 0006897 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

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 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.*

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**

**Nguyễn Thành Lập**