

Bản án số: **142/2024/DS-PT**

Ngày: 12/6/2024

“V/v tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Văn Phụng.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Phạm Thanh Tùng.

2. Ông Trần Nam Trung.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 12/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2024/TLPT-DS ngày 25/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu chia di sản thừa kế”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐ-PT ngày 19/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 89/2024/QĐ-PT ngày 8/3/2024; Thông báo về việc dời phiên tòa phúc thẩm số 110/2024/QĐ-PT ngày 20/3/2024; Thông báo về việc dời phiên tòa phúc thẩm số 156/2024/QĐ-PT ngày 8/4/2024; Thông báo về việc dời phiên tòa phúc thẩm số 204/2024/QĐ-PT ngày 6/5/2024 và Thông báo về việc dời phiên tòa phúc thẩm số 223/2024/QĐ-PT ngày 21/5/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Trần Văn D**, sinh năm 1993. Địa chỉ: **4 ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 03/2/2024)

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1966. Địa chỉ: **A C, Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**, theo các văn bản ủy quyền ngày 24/11/202. (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 05/6/2024)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Son Thị P** - Văn phòng luật sư **Huỳnh Ánh T**, thuộc **đoàn luật sư tỉnh S**. Địa chỉ: **Số D, Đường V, khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. (Có mặt)

## 2. Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Quan V**, sinh năm 1949, địa chỉ: **1 ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt)

2.2. Bà **Trần Thị Mười H**, sinh năm 1951, địa chỉ: **1 ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt)

## 3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Trần Chí T1**, sinh năm 1974, địa chỉ: **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 05/4/2024)

3.2. Bà **Trần Thị Bích T2**, sinh năm 1996, địa chỉ: **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Trần Thị Bích T2**:* Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1966. Địa chỉ: **A C, Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**, theo các văn bản ủy quyền ngày 06/4/2024. (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 05/6/2024).

3.3. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1953, địa chỉ: **ấp P, xã P, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T3**:* Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1966. Địa chỉ: **A C, Khóm D, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**, theo các văn bản ủy quyền ngày 07/3/2023. (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 05/6/2024).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T3**:* Bà **Son Thị P** là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S**. Địa chỉ: **Số D, đường V, khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng**. (Có mặt).

3.4. Ông **Nguyễn Hữu C**, sinh năm 1959, địa chỉ: **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**; chỗ ở hiện nay: **ấp C, xã K; huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt)

3.5. Bà **Huỳnh Thị Thùy D1**, sinh năm 1993, địa chỉ: **ấp C, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt)

3.6. Bà **Trần Quan H1**, sinh năm 1972, địa chỉ: **1 ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

3.7. Bà **Phan Thị Phương T4**, sinh năm 1972, địa chỉ: **1 ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

3.8. Ông **Trần Quan H2**, sinh năm 1993, địa chỉ: **1 ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông **Trần Văn D** là nguyên đơn; bà **Nguyễn Thị T3** và bà **Trần Thị Bích T2** cùng là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

\* Trong đơn khởi kiện ngày 04/01/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh **Trần Văn D** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà **Võ Thị B** thống nhất trình bày: Trước đây, mẹ của ông **Trần Văn D** là bà **Đặng Thanh T5** (chết ngày 26/11/2018) có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mười H** diện tích khoảng 468 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**, có làm giấy tay “Tờ thỏa thuận bán đất vườn để cất nhà ở” lập ngày 30/9/2017, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà **T5** đã sử dụng và xây cất nhà ở, đến khi bà **T5** chết đã được chôn cất trên phần đất này, hiện nay trên đất còn tồn tại căn nhà và phần mộ của bà **T5**. Về quan hệ thừa kế theo hàng thừa kế thứ nhất của bà **T5** tính đến thời điểm hiện tại gồm có mẹ của bà **T5** là bà **Nguyễn Thị T3** và 02 người con của bà **T5** là **Trần Văn D** và **Trần Thị Bích T2** (cha của bà **T5** đã chết; chồng của bà **T5** là ông **Trần Chí T1** đã ly hôn). Bà **T5** chết không để lại di chúc. Hiện nay phần đất nêu trên đã bị chủ đất gốc (ông **V**, bà **H**) chiếm lại và làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác, đã điều chỉnh cấp đổi thành thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15. Nay ông **Trần Văn D** yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 30/9/2017 giữa bà **Đặng Thanh T5** với vợ chồng ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mười H** là hợp pháp; buộc ông **V** và bà **H** trả lại phần đất tại thửa đất số 493 nêu trên cho ông **D** và những người trong hàng thừa kế thứ nhất của bà **Đặng Thanh T5** để quản lý, sử dụng.

\* Bị đơn ông **Trần Quan V** và bà **Trần Thị Mười H** thống nhất trình bày: Vào năm 2017, vợ chồng ông **V**, bà **H** cùng với các con có thỏa thuận bán một phần đất vườn cho ông **Nguyễn Hữu C** để cất nhà ở có chiều ngang mặt trước 9,1m, mặt sau 8,97m, chiều dài 52m, với đơn giá 01 mét chiều ngang là 40.000.000 đồng, thành tiền là 359.600.000 đồng; ông **C** đã trực tiếp giao tiền cho vợ chồng ông bà nhưng chưa đầy đủ. Do ông **C** không có giấy tờ tùy thân cá nhân, ông bà không biết ông **C** là ai, ở đâu, nên ông **V**, bà **H** cùng với ông **C** có nhờ bà **Đặng Thanh T5** là người cùng xóm (và được biết bà **T5** là người sống chung như vợ chồng với ông **C**) đứng tên dùm trên giấy tay mua bán đất; đến khi ông **C** tiến hành xây cất nhà ở, có giấy tờ tùy thân đầy đủ và trả hết số tiền còn lại thì vợ chồng ông bà cùng các con đã làm lại giấy tay cho ông **C**, để làm căn cứ khi làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng. Sau đó ông **C** thỏa thuận bán lại cho bà **Huỳnh Thị Thùy D1**, nhưng do phần đất chuyển nhượng cho ông

**C** chưa chuyển mục đích sử dụng sang thổ cư và không đủ diện tích tách thửa nên không thể hoàn thành thủ tục được, gia đình ông **V**, bà **H** biết việc này và đồng ý sẽ tạo điều kiện hỗ trợ để bà **D1** nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể là chị **D1** đã hỗ trợ khoản tiền 102.000.000 đồng để ông **V**, bà **H** chuyển mục đích, tách thửa và sang tên theo hợp đồng tặng cho, để thừa kế cho con của ông **V**, bà **H** là **Trần Quan H1** tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> (ONT 100 m<sup>2</sup> và CLN 346,8 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**; đang tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng từ anh **Trần Quan H1** cho bà **Huỳnh Thị Thùy D1** đối với thửa đất số 493 thì nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án làm phát sinh tranh chấp, nên thủ tục chuyển nhượng phải dừng lại chờ giải quyết.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Thùy D1** trình bày: Phần đất đang có sự tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn trong vụ án thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**, đã được UBND huyện **K** cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 30/8/2022 cho hộ ông **Trần Quan V**, và **Trần Thị Mười H** và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông **Trần Quan H1** ngày 07/11/2022. Thửa đất này chị **D1** đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông **Nguyễn Hữu C** theo giấy tay lập ngày 08/10/2021 với giá 700.000.000 đồng. Bà **D1** cho biết trước khi nhận chuyển nhượng thì có tìm hiểu về nguồn gốc phần đất này là của vợ chồng ông **V**, bà **H** đã chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Hữu C** trước đó (khoảng năm 2017), thời điểm này ông **C** chung sống như vợ chồng với bà **Đặng Thanh T5** (bà **T5** nay đã chết), ông **C** mua đất để cất nhà ở, do ông **C** không phải là người ở địa phương và ông **V** không biết ông **C** là ai nên mới làm giấy mua bán đất để cho bà **T5** đứng tên, sau đó bà **T5** chết (năm 2018), ông **C** chôn cất bà **T5** trên phần đất mua của vợ chồng ông **V**, bà **H** và ông **C** vẫn ở trong căn nhà tại phần đất này; đến ngày 30/9/2019 ông **V**, bà **H** làm lại giấy tay bán đất cho ông **C** để xác định phần đất này là của ông **C**. Đến khi bà **D1** nhận chuyển nhượng lại của ông **C** thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn tên chủ sử dụng là vợ chồng ông **V**, bà **H**, do đó bà **D1** mới thỏa thuận với ông **C**, ông **V**, bà **H** tách thửa sang tên cho chị **D1**, nhưng do diện tích không đủ để tách thửa nếu mục đích sử dụng không có đất ở (thổ cư), nên chị **D1** phải nộp thêm khoản tiền 102.000.000 đồng để ông **V**, bà **H** chuyển mục đích sử dụng 100 m<sup>2</sup> thổ cư (trong tổng số diện tích 446,8 m<sup>2</sup>) và chuyển quyền sử dụng cho con của ông **V**, bà **H** là ông **Trần Quan H1**, để trên cơ sở đó ông **H1** làm thủ tục chuyển nhượng cho bà **D1** theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên trong thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông **Trần Văn D** (là con của bà **T5**) khởi kiện đến Tòa án làm phát sinh tranh chấp nên thủ tục sang tên bị ngưng lại. Nay bà **Huỳnh Thị Thùy D1** có ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn D** vì nội dung khởi kiện có liên quan trực tiếp đến phần đất mà bà **D** đã nhận chuyển nhượng đang chờ làm thủ tục, đồng thời có yêu cầu độc lập trong vụ án với các yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa bà **Huỳnh Thị Thùy D1** và ông **Nguyễn Hữu C** theo giấy tay lập ngày 08/10/2021 (có sự chứng kiến của ông **V**,

bà H) là hợp pháp; Buộc ông Trần Quan H1 và vợ, con là bà Phan Thị Phương T4, ông Trần Quan H2 phải tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng mà ông H1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Thùy D1. Trong đơn yêu cầu độc lập ban đầu, bà D1 có yêu cầu buộc ông Nguyễn Hữu C có nghĩa vụ giao đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho bà D1 được quyền sử dụng, quyền sở hữu; nhưng tại phiên tòa bà D1 đã rút lại yêu cầu này do ông C đã thực hiện xong việc giao nhà, đất cho bà D1 và bà D1 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Bà T3 là mẹ của Đặng Thanh T5 (đã chết), bà T3 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D và không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thùy D1; đồng thời bà Nguyễn Thị T3 có Đơn yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Quan H1 tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, để tiếp tục thực hiện nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông V và bà H trả lại đất và chia thừa kế theo pháp luật đối với tài sản của bà Đặng Thanh T5 để lại.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích T2 trình bày: Bà T2 là con của bà Đặng Thanh T5 (đã chết), bà T2 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3; không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thùy D1.

\* Ông Trần Chí T1 được nguyên đơn đề cập trong đơn khởi kiện xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì ông T1 là cha của nguyên đơn, là chồng của bà Đặng Thanh T5 nhưng đã ly hôn từ năm 2012; ông T1 đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án nhưng không cung cấp lời khai, không đến tham gia các phiên họp, phiên tòa.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C trình bày: Trước đây ông C sống ở T (Thành phố Hồ Chí Minh), có vợ là bà Hoàng Thị L và 10 người con chung; do mâu thuẫn gia đình nên ông C không còn chung sống vợ chồng với bà L nữa, các con cũng đã ở riêng tự lập cuộc sống, sau đó ông C quen biết bà Đặng Thanh T5 khi bà T5 ở trọ và phụ quán cà phê tại T, giữa ông C với bà T5 có tình cảm với nhau nên mới đề cập đến việc ông C sẽ về quê của bà T5 để tìm mua đất cất nhà chung sống với bà T5. Được biết ông Trần Quan V và bà Trần Thị Mười H có kêu bán đất nên ông C cùng với bà T5 tìm đến hỏi mua và được gia đình ông V đồng ý, nhưng ông V nói không biết ông C là ai do không có giấy tờ hộ khẩu, nên ông C và gia đình ông V đã làm giấy tay mua bán đất ngày 30/9/2017 đã nhờ bà T5 đứng tên bên mua, tiền thì ông C rút sổ tiết kiệm ở Ngân hàng T10 đem về trả cho ông V, bà H (ông C còn cất giữ và cung

cấp cho Tòa án bản chính các Chứng từ giao dịch giữa Ngân hàng N2-Chi nhánh 9 Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Hữu C lập ngày 25/9/2017 và những lần giao dịch sau đó ở Chi nhánh huyện K, tỉnh Sóc Trăng); giá mua bán hai bên thỏa thuận là 359.600.000 đồng như trình bày của ông V ở phần trên là đúng. Ông C trả trước 339.600.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng chờ đến khi làm xong giấy tờ sẽ trả đủ. Ông C đã đầu tư xây cất nhà trên phần đất này để ở từ nguồn tiền tiết kiệm rút ở ngân hàng. Đến ngày 26/8/2018 bà Đặng Thanh T5 bị tai nạn giao thông và chết, vì không có chỗ nào khác nên ông C đã chôn cất bà T5 tại đây và ông C vẫn ở trong căn nhà trên phần đất này, không ai tranh chấp. Sau đó do cần tiền và theo yêu cầu của ông V, thì ông C đã trả hết số tiền 20.000.000 đồng còn lại, hai bên làm lại giấy tay “Tờ thỏa thuận bán đất vườn cất nhà ở” lập ngày 30/9/2019. Đến ngày 08/10/2021, ông C thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đã mua của gia đình ông V cùng với căn nhà đã xây cất trên đất cho bà Huỳnh Thị Thùy D1 với giá 700.000.000 đồng. Do phần diện tích đất không đủ để tách thửa sang tên, nên giữa ông C với chị D1 và gia đình ông V đã trao đổi để bà D1 chi tiền chuyển mục đích sử dụng 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư, gia đình ông V thì chịu trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước để tách thửa, theo đó, ông V, bà H đã làm thủ tục tặng cho, để thừa kế cho con là Trần Quan H1 đứng tên thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, để ông H1 thay mặt làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này cho bà Huỳnh Thị Thùy D1. Như vậy việc khởi kiện của nguyên đơn là không đúng vì thửa đất này do ông Cương trực t mua trước đó của ông Trần Quan V, bà Trần Thị Mười H, sau này ông C chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị Thùy D1 nhưng có nhờ gia đình ông V giúp về thủ tục pháp lý khi tách thửa sang tên. Ông C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D; đồng thời ông C chấp nhận với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Thùy D1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa ông với bà D1 theo giấy tay lập ngày 08/10/2021, và trên thực tế ông C đã giao đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa đất số 493 cho bà D1 sử dụng và sở hữu, chỉ còn chờ thủ tục hợp thức hóa giấy tờ từ chủ đất gốc.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quan H1 trình bày: Ông H1 là con của ông Trần Quan V và bà Trần Thị Mười H, ông H1 cho biết ông được cha mẹ tặng cho phần đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> (ONT 100 m<sup>2</sup> và CLN 346,8 m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo hợp đồng tặng cho ngày 03/10/2022, ông H1 đã thực hiện đầy đủ thủ tục tài chính và được Văn phòng Đăng ký đất đai chính lý biến động trên giấy chứng nhận xong. Ông H1 vẫn biết cha mẹ của ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Hữu C nhưng chưa làm thủ tục sang tên, nay ông C tiếp tục chuyển nhượng thửa đất này cho bà Huỳnh Thị Thùy D1 đang cần thủ tục pháp lý đầy đủ, vì vậy ông H1 đã tạo điều kiện bằng việc nhận tặng cho từ cha mẹ để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 493 cho chị D1. Anh H1 đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thùy D1 về việc tiếp tục

thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 493 cho bà **D1** và không có yêu cầu gì khác.

\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phan Thị Phương T4**, cháu **Trần Quan H2** (là vợ và con của anh **Trần Quan H1**) thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông **Trần Quan H1**, bà **T4** và cháu **H2** cho biết mình không có yêu cầu gì đối với thửa đất số 493, xác định ông **H1** có quyền quyết định đối với các yêu cầu liên quan trong vụ án.

\* Đối với yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị T3** về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trần Quan H1** theo hợp đồng tặng cho, đề thừa kế của ông **Trần Quan V** và bà **Trần Thị Mười H**, thì các bị đơn ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mười H** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Quan H1** không đồng ý.

Ngày 10/5/2023, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, ghi nhận hiện trạng cho thấy: Thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**, có diện tích ghi trong giấy chứng nhận là 446,8 m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 519,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 68,6 m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới và 71,4 m<sup>2</sup> thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng **Quốc lộ N**), hiện trạng trên đất có công trình nhà ở (nhà chính, nhà phụ, nhà bếp), nhà tiền chế phía trước, khu mộ phía sau (trong khu nhà bếp), do ông **Nguyễn Hữu C** đang quản lý, sử dụng.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định: Căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 217, 228, 229, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 500 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự, **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 30/9/2017 giữa bà **Đặng Thanh T5** với vợ chồng ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mười H** là hợp pháp; về việc đòi ông **V** và bà **H** trả lại đất đối với thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T3** đối với các nội dung cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Trần Quan H1** theo hợp đồng tặng cho tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** và yêu cầu chia thừa kế.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Thùy D1**; ghi nhận thỏa thuận theo ý kiến tự nguyện của

các bên liên quan, để buộc ông **Trần Quan H1** có nghĩa vụ phối hợp với ông **Nguyễn Hữu C** và bà **Huỳnh Thị Thùy D1** tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/8/2022 cho hộ ông **Trần Quan V**, và **Trần Thị Mười H** và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông **Trần Quan H1** ngày 07/11/2022 là 446,8 m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 519,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 68,6 m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới và 71,4 m<sup>2</sup> thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng **Quốc lộ N**), cho bà **Huỳnh Thị Thùy D1**. Thửa đất số 493 có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp **Quốc lộ N**, số đo 8,86m
- Hướng Tây Nam giáp đất bà **Nguyễn Thị Bé B1**, số đo 9,03m
- Hướng Đông Nam giáp đất và **Nguyễn Thị Bé B1** và đất bà **Nguyễn Thị Bé T6**, số đo 8,19m + 7,83m + 22,65m + 18,95m
- Hướng Tây Bắc giáp đất ông **Trần Quan V**, số đo 8,19m + 7,82m + 43,6m.

(Có sơ đồ kèm theo).

4. Đình chỉ phần yêu cầu độc lập của bà **Huỳnh Thị Thùy D1** đã rút về việc buộc ông **Nguyễn Hữu C** giao đất và tài sản chuyển nhượng tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định đo đạc, định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

\* Ngày 15/12/2023, ông **Trần Văn D** là nguyên đơn; bà **Nguyễn Thị T6** và bà **Trần Thị Bích T2** cùng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 242/2023/DS-ST, ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để quyết định chấp nhận toàn bộ kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của chúng tôi, cụ thể:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn D** và yêu cầu độc lập của bà **Trần Thị Bích T2** về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 30/9/2017 giữa bà **Đặng Thanh T5** với vợ chồng ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mười H** là hợp pháp; yêu cầu ông **V** và bà **H** trả lại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị T6** đối với các nội dung cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Trần Quan H1** theo hợp đồng tặng cho tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** và yêu cầu chia thừa kế.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà **Huỳnh Thị Thùy D1** về phần tự nguyện thỏa thuận theo ý kiến tự nguyện của các bên liên quan, để buộc ông **Trần Quan H1** có nghĩa vụ phối hợp với ông **Nguyễn Hữu C** và bà **Huỳnh Thị Thùy D1** tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử



dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/8/2022 cho hộ ông Trần Quan V, bà Trần Thị Mười H và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Trần Quan H1 ngày 07/11/2022 là 446,8m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 519,4m<sup>2</sup> (trong đó có 68,6m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới và 71,4m<sup>2</sup> thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng Quốc lộ N) cho bà Huỳnh Thị Thùy D1.

\* Ngày 18/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 353/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6 và bà Huỳnh Thị Thùy D1. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy một phần bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị B là người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn D là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị T6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và bà Trần Thị Bích T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến là không thay đổi lời khai đã cung cấp cho Tòa án, sẽ không có ý kiến khác và không khiếu nại về sau tức là bà B đại diện cho ông D và bà T6 không rút đơn khởi kiện; bà Huỳnh Thị Thùy D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vắng mặt không có ý kiến về việc rút đơn khởi kiện; bà Võ Thị B là người đại diện theo ủy quyền của các ông bà: ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị T6 và bà Trần Thị Bích T2 không rút lại đơn kháng cáo và đại diện Viện kiểm sát không rút kháng nghị; các đương sự không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D và bà T6 cho rằng ngày 30/9/2017 bà T5 với vợ chồng ông V, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T5 trả tiền cho ông V, bà H là có thật, còn phía ông V, bà H và ông C cho rằng bà T5 đứng tên dùm là không có căn cứ; việc ông V, bà H làm giấy tay chuyển nhượng cho ông C thì không được sự đồng ý của các con bà T5 và bà T6, sau đó ông V, bà H làm hợp đồng tặng cho phần đất đã chuyển nhượng cho bà T5 cho ông H1 và sau đó ông H1 chuyển nhượng phần đất này lại cho bà D là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T6 và chấp nhận kháng cáo của ông D, bà T6 và bà T2.

\* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Văn D là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị T6 và bà Trần Thị Bích T2; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách và sửa bản án sơ thẩm về phần buộc ông Huỳnh Văn C1 trả tiền công sức đóng góp cho ông D, bà T6 và bà T2.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử xét:

### Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo và kháng nghị, nội dung và hình thức đơn kháng cáo và kháng nghị, thời hạn kháng cáo và kháng nghị của các ông **Trần Văn D**, bà **Nguyễn Thị T6**, bà **Trần Thị Bích T2** và Viện kiểm sát huyện **Kế S** là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo và kháng nghị hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông **Trần Văn D** và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T6** và bà **Trần Thị Bích T2** vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mười H**, ông **Trần Chí T1**, ông **Trần Quang H3**, bà **Phan Thị Phương T4**, ông **Trần Quang H4** và bà **Huỳnh Thị Thùy D1** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

### Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Huỳnh Văn C1** thống nhất theo số đo, tứ cận, diện tích đo đạc thực tế tại biên về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá cùng ngày 10/5/2023 (từ bút lục số 201 đến 206); Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 11/5/2023 (BL 207) của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách và Chứng thư Thẩm định giá số Vc 24.G.5564, ngày 06/5/2024 của **Công ty TNHH T11**, cụ thể:

[3.1] Phần đất và giá trị đất tranh chấp: Đất có diện tích 519,4m<sup>2</sup>, loại đất CLN, thuộc một phần thửa số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**; có tứ cận hướng Đông Bắc giáp **Quốc lộ N**, số đo 8,86m; hướng Tây Nam giáp đất bà **Nguyễn Thị Bé B1**, số đo 9,03m; hướng Đông Nam giáp đất và **Nguyễn Thị Bé B1** và đất bà **Nguyễn Thị Bé T6**, số đo 8,19m + 7,83m + 22,65m + 18,95m; hướng Tây Bắc giáp đất ông **Trần Quan V**, số đo 8,19m + 7,82m + 43,6m. Giá trị đất là 955.177.000 đồng.

[3.2] Giá trị và tài sản trên đất, bao gồm: Nhà chính giá trị là 425.991.832 đồng; Nhà phụ giá trị là 420.520.224 đồng; Nhà bếp giá trị là 193.701.144 đồng; Nhà tiền chế giá trị là 277.037.176 đồng và sân trước giá trị là 10.842.302 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 1.328.092.678 đồng.

[3.3] Tổng cộng giá trị đất và tài sản trên đất là 2.283.269.678 đồng.

[4] Xét kháng cáo của ông **Trần Văn D**, bà **Trần Thị Bích T2** và bà **T6** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 242/2023/DS-ST, ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách và yêu cầu Tòa án cấp phúc

thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để quyết định chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông **D**, bà **T6** và bà **T2** và yêu cầu khởi kiện của ông **D** và bà **T6** thì nhận thấy:

[4.1] Nguyên đơn ông **Trần Văn D** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 30/9/2017 giữa bà **Đặng Thanh T5** với vợ chồng ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mười H** là hợp pháp; buộc ông **V** và bà **H** trả lại phần đất tại thửa đất số 493 nêu trên cho ông **D** và những người trong hàng thừa kế thứ nhất của bà **Đặng Thanh T5** để quản lý, sử dụng.

Chứng cứ ông **D** cung cấp cho Tòa là Tờ thỏa thuận bán đất vườn để cất nhà ở giữa người bán là ông **Trần Quan V**, vợ bà **Trần Thị Mười H**, con ông **V** là **Trần Thị Trúc L1** với bên mua là bà **Đặng Thanh T5** bằng giấy tập đề ngày 30/9/2017 có người viết hộ là ông **Ngô Văn S1**, cháu ông **V** là **Trần Thị Trúc N**, dâu ông **V** là bà **Nguyễn Thị Kiều T7** và có hai người làm chứng là bà **Nguyễn Thị Bé T6** và bà **Nguyễn Thị Bé B1** thì những người nêu trên đều ký tên.

[4.2] Phía bị đơn ông **Trần Quan V** và bà **Trần Thị Mười H** thì cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng đất cho ông **Huỳnh Hữu C2** do ông **C1** không có giấy tờ ở địa phương nên nhờ bà **T5** đứng tên dùm và chính ông **C1** là người trực tiếp mở cốp xe lấy tiền trả cho vợ chồng ông bà là 339.600.000 đồng và đến khi ông **C1** tiến hành xây cất nhà ở, có giấy tờ tùy thân đầy đủ và trả hết số tiền còn lại thì vợ chồng ông bà cùng các con đã làm lại giấy tay cho ông **C1** ngày 30/9/2019, để làm căn cứ khi làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng.

Nay ông **V**, bà **H** xác định phần đất trên là vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất cho ông **C1** ngày 30/9/2017 do bà **T5** đứng tên dùm và chính ông **C2** là người trả tiền cho ông bà lần đầu ngày 30/9/2017 bằng 339.600.000 đồng tại nhà ông bà có con ông bà là **L1** và cháu ông bà là **N** cùng điếm tiền dùm và trả lần thứ hai là ngày 30/9/2019 là 20.000.000 đồng, nên ông bà mới làm giấy sang nhượng lại cho ông **C1** đứng tên ngày 30/9/2019 và nội dung hai tờ chuyển nhượng đất đều giống nhau.

[4.3] Phía ông **C1** thì cho rằng, ông **C1** và bà **T5** có đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất của ông **V**, bà **H**, có giao nhận tiền với nhau, có làm giấy tay, sau này bà **T5** chết thì ông **C1** tiếp tục thanh toán số tiền 20.000.000 đồng còn lại và thiết lập lại giấy tờ để làm cơ sở đăng ký quyền sử dụng đất sau này. Ông **C1** cho biết ông đã bỏ tiền ra để chuyển nhượng đất và nhờ bà **T5** đứng tên dùm, ông trực tiếp xây cất nhà ở và sử dụng đất cho đến khi bà **T5** bị tai nạn và chết.

Chứng cứ mà ông **C1** cung cấp đối với số tiền nhận chuyển nhượng đất trả cho ông **V**, bà **H** là ngày 25/9/2017 ông **Cương trực t** rút tiền mặt là 1.012.016.900 đồng tại **Ngân hàng N2** Chi nhánh 9 **thành phố T** để thanh toán trả tiền cho ông **V**, bà **H** và ngày 25/12/2017 thì ông **Cương trực t** rút tiền mặt là 1.053.017.600 đồng tại **Ngân hàng N2** Chi nhánh huyện **K** để bổ sung cho việc

xây dựng nhà; chính ông **V**, bà **H** là chủ đất gốc cũng xác nhận là chuyển nhượng cho ông **C1**, không phải bà **T5**, mặc dù ông **V**, bà **H** làm giấy tay với bà **T5**, là nhờ bà **T5** đứng tên dùm bên mua. Đối với số tiền gửi hai Ngân hàng trên là do trong tháng 6/2017 ông **C1** trúng và đổi 02 tờ vé số đặc biệt 036K3 của tỉnh Đồng Nai, sau khi khấu trừ thuế thu nhập cá nhân thì ngày 23/6/2017 ông **C1** thực lãnh thưởng số tiền là 3.648.000.000 đồng.

[4.4] Tại biên bản xác minh người làm chứng thì:

[4.4.1] Bà **Bùi Thị Kim H5**, bà **Trần Thị Trúc L1**, bà **Trần Thị N1**, bà **Nguyễn Thị Bé T6** đều xác định ông **Huỳnh Hữu C3** là người trực tiếp sang nhượng đất và trả tiền, còn bà **T5** chỉ đứng tên dùm; còn **Trần Thị Trúc N** cho rằng bà thấy có người chở bà **T5** trên xe máy trước cửa nhà và mở cốp xe lấy tiền mang vào. Như vậy, những người làm chứng trên đều xác định ông **C3** chuyển nhượng đất của ông **V**, bà **H5** và nhờ bà **T5** đứng tên dùm, tiền cũng do ông **C3** trả cho ông **V**, bà **H5**.

[4.4.2] Bà **Nguyễn Thị Bé B1** khai bổ sung ngày 11/3/2024 thì bà cho rằng trước đây bà khai tiền chuyển nhượng đất và tiền cất nhà do ông **C3** bỏ ra là chưa chính xác, nay bà xác định tiền chuyển nhượng đất và tiền cất nhà không biết ai bỏ ra, bà chỉ nghe nói lại tiền chuyển nhượng đất và tiền cất nhà là do ông **C3** bỏ ra.

[4.4.3] Ông **Ngô Văn S1** xác định Tờ thỏa thuận bán đất vườn để cất nhà ở do ông viết dùm cho bà **T5**, còn việc ai giao tiền thì ông không biết; bà **Nguyễn Thị Tuyết H6** cho rằng bà chỉ là người giới thiệu cho bà **T5** chuyển nhượng đất của ông **V**, bà **H5**. Như vậy, những người làm chứng trên chỉ có viết tờ thỏa thuận là ông **S1**, còn bà **H6** chỉ giới thiệu bà **T5** chuyển nhượng đất, còn việc ai giao tiền thì ông **S1** và bà **H6** không biết.

[4.4.4] Ông **Bồ Văn T8** cho rằng bà **T5** là người trực tiếp trả tiền lợp mái ngói cho ông là 171.600.000đồng; ông **Phạm Duyên H7** cho rằng bà **T5** là người trực tiếp trả tiền bom cát cho ông là 40.000.000 đồng.

[4.4.5] Ông **Lâm Văn C4** và ông **Trần Văn T9** đều khai, ông **C4** là người làm điện thắp sáng và lắp came cho bà **T5**, còn ông **T9** là người xây dựng nhà cho bà **T5** và ông **C3**, hai ông khẳng định bà **T5** là người trả tiền cho ông **C4** 51.000.000 đồng và cho ông **T9** 200.000.000 đồng, còn nguồn tiền ở đâu bà **T5** trả thì hai ông không biết.

[5] Từ những phân tích tại các mục [4.2] đến các tiểu mục [4.4.1] đến tiểu mục [4.4.5] mục [4.4] thì có căn cứ khẳng định phần đất bà **T5** đứng tên sang nhượng của ông **V**, bà **H5** ngày 30/9/2017 là do ông **C3** nhờ bà **T5** đứng tên dùm, tiền do ông **C3** trả cho ông **V**, bà **H5** và chính ông **C3** là người bỏ tiền ra xây dựng nhà như hiện nay và đây là tài sản riêng của ông **C3**. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông **Trần**

Văn D là có căn cứ, nên kháng cáo của ông D, bà T6 và bà T2 phần này là không có căn cứ chấp nhận như nhận định trên.

[6] Tại tòa, ông C3 thừa nhận ông và bà T5 quen biết nhau từ năm 2016 và sau đó hai người sống chung với nhau như vợ chồng từ năm 2016 đến ngày 26/11/2018 thì bà T5 bị tai nạn và chết, không có con chung và không đăng ký kết hôn, nên quan hệ giữa ông C3 và bà T5 không được pháp luật công nhận là vợ chồng, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa vợ và chồng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 16 Luật hôn nhân và gia đình thì Giải quyết quan hệ tài sản, nghĩa vụ và hợp đồng của nam, nữ chung sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn. Như vậy, việc bà T5 và ông C3 sống với nhau như vợ chồng mà không đăng ký kết hôn, trong quá trình chung sống thì bà T5 và ông C3 cùng đi chuyển nhượng đất, kê thợ cất nhà, kê người bơm cát, kê thợ vô điện, đi mua vật tư xây dựng,...và bà T5 cũng phụ giúp công việc trong gia đình và theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật hôn nhân và gia đình: “Việc giải quyết quan hệ tài sản phải bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của phụ nữ; công việc nội trợ và công việc khác có liên quan để duy trì đời sống chung được coi như lao động có thu nhập”. Như vậy, trong quá trình chung sống giữa bà T5 và ông C3 thì hai người có cùng đóng góp công sức như chuyển nhượng đất và xây dựng nhà ở có giá trị tổng cộng là 2.283.269.678 đồng. Cấp sơ thẩm không xem xét đến công sức đóng góp của bà T5 là thiệt thòi quyền lợi cho bà T5. Do đó, cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 16 Luật hôn nhân và gia đình trích một phần công sức đóng góp cho bà T5 25% giá trị tài sản hiện có. Cụ thể:  $2.283.269.678 \text{ đồng} \times 25\% = 570.817.419 \text{ đồng}$ . Do bà T5 đã chết, nên phần tiền của bà T5 được chia cho ông D, bà T6 và bà T2 mỗi người được hưởng là 190.272.000 đồng ( $570.817.419 \text{ đ} : 3 \text{ lấy tròn số}$ ). Số tiền trên ông C3 có trách nhiệm giao cho ông D, bà T6 và bà T2 mỗi người được hưởng là 190.272.000 đồng.

[7] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 242/2023/DS-ST, ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để quyết định chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà T6 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà, các yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trần Quan H1 theo hợp đồng tặng cho tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu chia thừa kế thì **thấy rằng**, theo nhận định tại mục [5] thì xác định phần đất và căn nhà đang tranh chấp là tài sản riêng của ông C3; bà T5 có công sức đóng góp vào khối tài sản của ông C3. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T6 về các nội dung cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Trần Quan H1 theo hợp đồng tặng cho tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ. Tuy nhiên, theo nhận định

tại mục [6] thì buộc ông C3 có trách nhiệm giao cho anh D, bà T6 và bà T2 mỗi người được hưởng là 190.272.000 đồng, nên kháng cáo của bà Tư phân này là có căn cứ chấp nhận một phần đối với yêu cầu chia thừa kế như nhận định trên.

[8] Xét kháng cáo của ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị T6 và bà Trần Thị Bích T2 cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 242/2023/DS-ST, ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên để quyết định chấp nhận toàn bộ kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của chúng tôi là không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thùy D1 về phần tự nguyện thỏa thuận theo ý kiến tự nguyện của các bên liên quan, để buộc ông Trần Quan H1 có nghĩa vụ phối hợp với ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thùy D1 tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/8/2022 cho hộ ông Trần Quan V, bà Trần Thị Mười H và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Trần Quan H1 ngày 07/11/2022 là 446,8m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 519,4m<sup>2</sup> (trong đó có 68,6m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới và 71,4m<sup>2</sup> thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng Quốc lộ N) cho bà Huỳnh Thị Thùy D1 thì thấy rằng, theo nhận định tại mục [5] thì xác định phần đất và căn nhà đang tranh chấp là tài sản riêng của ông C. Do đó, ông C có toàn quyền quyết định tài sản riêng của mình, nên kháng cáo của ông D1, bà T2 và bà T6 là không có căn cứ chấp nhận như nhận định trên

[9] Do xác định đây là tài sản riêng của ông C2, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thùy D1; ghi nhận thỏa thuận theo ý kiến tự nguyện của các bên liên quan, để buộc anh Trần Quan H1 có nghĩa vụ phối hợp với ông Nguyễn Hữu C và bà Huỳnh Thị Thùy D1 tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/8/2022 cho hộ ông Trần Quan V, và Trần Thị Mười H và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Trần Quan H1 ngày 07/11/2022 là 446,8 m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 519,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 68,6 m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới và 71,4 m<sup>2</sup> thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng Quốc lộ N), cho bà Huỳnh Thị Thùy D1. Thửa đất số 493 có tứ cạnh như sau: Hướng Đông Bắc giáp Quốc lộ N, số đo 8,86m; hướng Tây Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Bé B1, số đo 9,03m; hướng Đông Nam giáp đất và Nguyễn Thị Bé B1 và đất bà Nguyễn Thị Bé T6, số đo 8,19m + 7,83m + 22,65m + 18,95m và hướng Tây Bắc giáp đất ông Trần Quan V, số đo 8,19m + 7,82m + 43,6m (Có sơ đồ kèm theo) và Đình chỉ phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thùy D1 đã rút về việc buộc ông Nguyễn Hữu C giao đất và tài sản chuyển nhượng tại

thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** là có căn cứ chấp nhận.

[10] Từ phân tích tại mục [6], Hội đồng xét xử quyết định căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc ông **Huỳnh Hữu C3** trích một phần công sức đóng góp cho bà **T5** trong khối tài sản của ông **C3** là 570.817.419 đồng để chia lại ông **D1**, bà **T6** và bà **T2** mỗi người được hưởng là 190.272.000 đồng.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 9.950.000 đồng: Do yêu cầu của ông **D1** không được chấp nhận, nên ông **D1** phải chịu phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm với số tiền 10.990.000 đồng: Do kháng cáo được chấp nhận một phần, nên:

[12.1] Bà **Nguyễn Thị T6** phải chịu số tiền 5.950.000 đồng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[12.2] Ông **Huỳnh Hữu C3** phải chịu số tiền 5.950.000 đồng để hoàn trả cho bà **Nguyễn Thị T6** số tiền 5.950.000 đồng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do án sơ thẩm bị sửa, nên các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1, khoản 3, khoản 6, khoản 7 Điều 26; khoản 1, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[14] Về án phí phúc thẩm: Do án phúc thẩm bị sửa, nên các đương sự không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 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 kháng cáo của nguyên đơn ông **Trần Văn D**, bà **Trần Thị Bích T2**; chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Nguyễn Thị T6**; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 242/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng về phần phân công sức đóng góp cho bà **T5** trong khối tài sản của ông **C3** như sau:

Căn cứ khoản 2 và khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 217, 228, 229, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 16 Luật hôn nhân và gia đình;

Căn cứ các Điều 116, 500 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 1, khoản 3, khoản 6, khoản 7 Điều 26; khoản 1, điểm b khoản 3 Điều 27 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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;

Căn cứ Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự, khoản 1, khoản 3, khoản 6 Điều 26; khoản 1 Điều 27

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 30/9/2017 giữa bà **Đặng Thanh T5** với vợ chồng ông **Trần Quan V**, bà **Trần Thị Mươi H** là hợp pháp; về việc đòi ông **V** và bà **H** trả lại đất đối với thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T6** đối với các nội dung cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các yêu cầu về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **Trần Quan H1** theo hợp đồng tặng cho tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, diện tích 446,8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị T6** về việc yêu cầu chia thừa kế.

Buộc ông **Huỳnh Hữu C3** có nghĩa vụ giao lại cho ông **Trần Văn D**, bà **Nguyễn Thị T6** và bà **Trần Thị Bích T2** mỗi người được hưởng là 190.272.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Thùy D1**; ghi nhận thỏa thuận theo ý kiến tự nguyện của các bên liên quan, để buộc ông **Trần Quan H1** có nghĩa vụ phối hợp với ông **Nguyễn Hữu C** và bà **Huỳnh Thị Thùy D1** tiếp tục thực hiện hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**, diện tích ghi



trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/8/2022 cho hộ ông Trần Quan V, và Trần Thị Mười H và cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Trần Quan H1 ngày 07/11/2022 là 446,8 m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế là 519,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 68,6 m<sup>2</sup> thuộc hành lang lộ giới và 71,4 m<sup>2</sup> thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng Quốc lộ N), cho bà Huỳnh Thị Thùy D1. Thửa đất số 493 có tứ cạnh như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp Quốc lộ N, số đo 8,86m
- Hướng Tây Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Bé B1, số đo 9,03m
- Hướng Đông Nam giáp đất và Nguyễn Thị Bé B1 và đất bà Nguyễn Thị Bé T6, số đo 8,19m + 7,83m + 22,65m + 18,95m
- Hướng Tây Bắc giáp đất ông Trần Quan V, số đo 8,19m + 7,82m + 43,6m.

(Có sơ đồ kèm theo).

5. Đình chỉ phân yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị Thùy D1 đã rút về việc buộc ông Nguyễn Hữu C giao đất và tài sản chuyển nhượng tại thửa đất số 493, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc ông Trần Văn D phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch là 9.513.600 đồng, tổng cộng là 9.813.600 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006200 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông D còn phải nộp thêm là 9.513.600 đồng (Chín triệu năm trăm mười ba ngàn sáu trăm đồng);

6.2. Bà Nguyễn Thị T6 được miễn án phí;

6.3. Ông Nguyễn Hữu C được miễn án phí;

6.4. Buộc ông Trần Quan H1 phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng;

6.5. Buộc bà Huỳnh Thị Thùy D1 phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà D1 đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007039 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng; trả lại cho bà D1 số tiền tạm ứng thừa là 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng.

6.6. Buộc bà Trần Thị Bích Thủy phải chịu 9.513.600 đồng (Chín triệu năm trăm mười ba ngàn sáu trăm đồng).

7. Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: Anh Trần Văn D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.950.000 (bốn triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng; anh D đã nộp xong;

8. Về chi phí thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm số tiền 10.990.000 đồng, do kháng cáo được chấp nhận một phần nên:

[8.1] Bà Nguyễn Thị T6 phải chịu số tiền 4.950.000 đồng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[8.2] Ông Huỳnh Hữu C3 phải chịu số tiền 4.950.000 đồng để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T6 số tiền 8.950.000 đồng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

9. Về án phí phúc thẩm: các đương sự kháng cáo không phải chịu. Hoàn ông Trần Văn D, bà Trần Thị Bích T2 (do ông D nộp thay) mỗi người số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Các Biên lai thu số 0001061 (ông D) và số 0001060 (ông D nộp thay bà T2) cùng ngày 15/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Nơi nhận: THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Các đương sự ;  
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;  
- TAND huyện Kế Sách;  
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;  
- Lưu: HSPA – VP.

**Hồ Văn Phụng**

