

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

Bản án số: 47/2022/DS-PT  
Ngày 24 – 02 – 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Lập

*Các Thẩm phán:* 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 Phạm Thị Hồng Yên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 230/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:197/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C..

*Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Huỳnh Thị H1:* Ông Trần Như Y, sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C (Có mặt).

*- Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1942 (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

3. Bà Lương Hồng V, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

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

1. Bà Huỳnh Thị H2, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khu v, phường T, quận Ô, thành phố C ..

2. Bà Huỳnh Thị H3, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 7, xã H, huyện N, tỉnh C ..

3. Bà Huỳnh Ngọc Hạnh, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Bình Đ, phường B, thành phố L, tỉnh A ..

4. Bà Huỳnh Thị H5, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp 7B, xã Hiệp Tùng, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

5. Huỳnh Thanh H6, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

6. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã L, huyện N, tỉnh C .

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị H1, là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo bà Huỳnh Thị H1 trình bày:*

Cha mẹ bà H1 là ông Huỳnh Văn N và bà Trần Thị Sương có khai phá diện tích đất 35.150m<sup>2</sup>, tại ấp Tân Điền B, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Năm 1986, bà Sương chết không để lại di chúc. Năm 1990, ông N được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998, ông N chuyển nhượng 05 công đất tầm lớn phía sau hậu cho bà Nguyễn Thị B (chị ruột ông M) với giá 17 chỉ 05 phân vàng 24k, sau đó bà B chuyển nhượng lại cho ông M, bà V. Đến năm 2004, ông N và ông M thỏa thuận hai bên làm giấy tay chuyển nhượng, hiện nay do ông M quản lý. Từ năm 1998 đến nay ông M và bà V quản lý sử dụng đất. Bà H1 cho rằng việc ông N chuyển nhượng đất không thông qua bà và những người thừa kế khác nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông M, bà V; yêu cầu chia thừa kế kỹ phần bà được hưởng là 925,7m<sup>2</sup>. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H1 xin rút lại yêu cầu chia thừa kế. Tại phiên toà sơ thẩm, bà H1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông M và bà V là vô hiệu.

- *Theo ông Huỳnh Văn N trình bày:*

Năm 1998, ông có chuyển nhượng 05 công đất tầm lớn phía sau hậu cho bà Nguyễn Thị B với giá 17 chỉ 05 phân vàng 24k, hai bên có làm giấy tay, sau đó bà B chuyển nhượng lại cho ông M, bà V. Đến năm 2004, do ông M năn nỉ nên ông ký giấy tay sang nhượng cho ông M, bà V để ông M, bà V dễ làm thủ tục hành chính. Từ năm 1998 đến nay ông M quản lý sử dụng đất. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H1.

- *Theo ông Nguyễn Văn M và bà Lương Hồng V trình bày:*

Năm 1998, ông M có chuyển nhượng 05 công đất tầm lớn phía sau hậu của ông N với giá 17 chỉ 05 phân vàng 24k, khi sang nhượng có nhờ chị ruột ông M là

bà Nguyễn Thị B đứng ra sang nhượng dùm; đến năm 2004 hai bên mới thống nhất làm giấy tay sang nhượng. Khi sang nhượng xong, bà B hỏi ý kiến ông M cho ông N mượn lại 02 năm để sản xuất do điều kiện ông N khó khăn, ông M đồng ý; đến năm 2000 ông N trả đất lại. Vợ chồng ông có yêu cầu ông N làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đứng tên, ông N hứa nhưng không thực hiện, vì quyền sử dụng đất ông N thế chấp tại Ngân hàng, nhưng trước khi khởi kiện tại Tòa án ông N đã tắt toán nợ xong với Ngân hàng. Ông M, bà V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H1; đồng thời ông M và bà V yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với vợ chồng ông là hợp pháp.

- Theo bà Nguyễn Thị B trình bày:

Vào năm 1998, do điều kiện ông N gặp khó khăn về kinh tế nên ông N cùng gia đình thống nhất sang nhượng 05 công đất phía sau hậu. Do thời điểm đó ông M thường xuyên đi làm ăn nên nhờ bà đứng ra sang nhượng, sổ vàng sang đất là do ông M đưa cho bà. Sau đó chị em bà thống nhất cho ông N mượn lại 02 năm để sản xuất vì điều kiện ông N khó khăn; đến năm 2000 ông N trả lại đất, vợ chồng ông M canh tác cho đến nay. Bà B xác định không còn liên quan trong vụ án này, vì ông N và ông M có làm giấy tay sang nhượng, ông M sử dụng hơn 20 năm không có tranh chấp.

- Bà Huỳnh Thị H2, bà Huỳnh Thị H3, bà Huỳnh Ngọc H4, bà Huỳnh Thị H5, ông Huỳnh Thanh H6 có ý kiến trình bày:

Đối với phần đất tranh chấp bà H1 khởi kiện ông M và bà V, các ông bà chưa yêu cầu chia thừa kế, mà tạm thời giao cho ông N quản lý sử dụng, khi nào yêu cầu chia thừa kế sẽ khởi kiện sau.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xử:*

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H1 về việc chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất đối với diện tích 925,7m<sup>2</sup>.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N với ông Nguyễn Văn M, bà Lương Hồng V là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M, bà Lương Hồng V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông M, bà V. Công nhận phần đất có diện tích 7.230,5m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông M, bà V.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/6/2021, bà Huỳnh Thị H1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Lương Hồng V.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Như Y giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H1.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Trần Như Y phát biểu: Phần đất ông N đứng tên quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông N và bà Sương. Việc ông N chuyển nhượng phần đất nêu trên không có sự đồng ý của các con ông N và bà Sương, là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Sương; Hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết tay, không có công chứng chứng thực, hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H1, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M và bà V.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị H1; sửa một phần bản án sơ thẩm, không tuyên công nhận diện tích đất 7.230,5m<sup>2</sup> nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông M và bà V, không buộc ông M và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị H1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Huỳnh Văn N được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1990 do ông N đứng tên, diện tích 35.150m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tân Điền B xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

[2] Đến năm 1998, ông N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M và bà Lương Hồng V phần đất diện tích 5 công tằm lớn (diện tích theo đo đạc thực tế 7.230,5m<sup>2</sup>) với giá 17,5 chỉ vàng 24k. Đến năm 2004, giữa ông N với ông M và bà V xác lập lại Tờ sang nhượng đất, được Trưởng ấp Tân Điền B xác nhận ngày 18/11/2004 và Ủy ban nhân dân xã Thanh Tùng xác nhận ngày 22/11/2004.

[3] Bà H1 và ông N cho rằng năm 1998 ông N sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị B, đến năm 2004 bà B sang nhượng lại cho ông M, bà V nhưng không có chứng cứ chứng minh việc ông N sang nhượng đất cho bà B. Bà B, ông M cho rằng ông M là người sang nhượng đất, nhưng do thời điểm đó ông M đi làm ăn xa nên nhờ bà B đứng ra sang nhượng dùm. Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 và ông N cũng xác định phần đất này ông M đã quản lý sử dụng từ năm 1998, kết hợp với Tờ sang nhượng đất xác lập năm 2004, có cơ sở xác định phần đất nêu trên ông N chuyển nhượng cho ông M và bà V.

[4] Khi ông N chuyển nhượng đất cho ông M và bà V, ông M và bà V quản lý sử dụng đất từ năm 1998 đến nay bà H1 và các con của ông N và bà Sương cũng biết nhưng không có ai phản đối. Hơn nữa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cấp ngày 22/12/1990 cấp cho ông N đứng tên, các con của ông N và bà Sương đều biết nhưng cũng không ai có ý kiến gì. Về mặt pháp lý, phần đất ông N được cấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông N, ông N có quyền định đoạt chuyển nhượng đối với phần đất mà ông N được cấp quyền sử dụng. Giả sử, phần đất diện tích 35.150m<sup>2</sup> nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông N với bà Sương, thì việc ông N chuyển nhượng 5 công đất (diện tích 7.230,5m<sup>2</sup>) cho ông M và bà V cũng không vượt quá ½ diện tích đất mà ông N được hưởng trong tổng diện tích 35.150m<sup>2</sup> được cấp quyền sử dụng đất.

[5] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông M và bà V tuy chưa thực hiện đúng về mặt hình thức theo quy định pháp luật, ông M và bà V chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện, ông M và bà V đã thanh toán số vàng chuyển nhượng đất cho ông N, ông N đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông M và bà V, ông M và bà V đã quản lý sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M và bà V là có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, theo yêu cầu phản tố của ông M và bà V chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông M và bà V, không có yêu cầu công nhận diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông M và bà V, nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên công nhận diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông M và bà V là vượt quá yêu cầu của đương sự. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với phần này, không tuyên công nhận diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của ông M và bà V.

[7] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có sai sót trong việc quyết định về nghĩa vụ chịu án phí đối với ông M và bà V. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông M và bà V, nhưng buộc ông M và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không đúng theo quy định tại Điều 26 của 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. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông M và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị H1, sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Thị H1 phải chịu theo quy định pháp luật.

[10] 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 Huỳnh Thị H1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H1 về việc chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất đối với diện tích 925,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Điền B, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N với ông Nguyễn Văn M và bà Lương Hồng V là vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Lương Hồng V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N với ông Nguyễn Văn M và bà Lương Hồng V được xác lập theo Tờ sang nhượng đất được Trưởng ấp Tân Điền B, xã Thanh Tùng xác nhận ngày 18/11/2004 và Ủy ban nhân dân xã Thanh Tùng xác nhận ngày 22/11/2004 đối với phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 7.230,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Điền B, xã Thanh Tùng, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí tứ cận: Phía Đông: Giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn Sáu điểm M2M3 = 115,86m; Phía Nam: Giáp phần đất còn lại của ông Huỳnh Văn N điểm M3 M4 = 43,01m; giáp đất ông Nguyễn Văn M điểm M4M5 = 38,32m; Phía Bắc: Giáp phần đất ông Nguyễn Văn Vững điểm M1M2 = 35,72m; Phía Tây: Giáp phần đất còn lại của bà Ngô Thị Nhơn, ông Trương Thành Mông, ông Võ Văn Hùng điểm M1M5 = 139,54m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Huỳnh Thị H1 phải chịu số tiền 7.096.000 đồng (Bà H1 đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 01/9/2020 bà H1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0011021 và 579.000 đồng theo biên lai số 0011022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, đối trừ bà H1 được nhận lại 579.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn M và bà Lương Hồng V không phải chịu án phí. Ngày 15/12/2020 ông M, bà V đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0011642 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm bà Huỳnh Thị H1 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 29/6/2021 bà H1 dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012225 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được đối trừ chuyển thu án phí.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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**