

Bản án số: 165/2021/DS-PT

Ngày: 03 - 12 - 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và  
thừa kế 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 Huỳnh Văn Yên

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Út

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:** Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2021/QĐXX-PT ngày 14 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Tô Trung Đ, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C1, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Tô Vũ H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 1 Liên Kế 5, đường N, khóm S, phường C, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Theo Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020) (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Tô Hồng N, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Chi Lăng, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp 1, xã Hàng Vĩnh, huyện N, tỉnh Cà Mau (Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020) (có mặt).

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

1/ Bà Tô Kim N, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Cà Mau.

2/ Bà Tô Thu E, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà Tô Kim M, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm H, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Cà Mau.

4/ Ông Tô Trung B, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm H, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Cà Mau.

5/ Bà Lê Mỹ D (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

6/ Chị Tô Lê Ngọc D, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Tô Trung Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Ông Tô Trung Đ trình bày:** Cha, mẹ của ông là cụ Tô Văn H và cụ Đinh Thị T. Năm 1990 cụ H nhận chuyển nhượng 1 phần đất có diện tích 27.280m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp T, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau, được Nhà Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1993. Ngày 24/10/1995 cụ T chết, ngày 23/6/2018 cụ H chết, hai cụ đều không để lại di chúc. Cụ H và cụ T có 07 người con (đã chết 01 người lúc còn nhỏ), hiện còn lại 06 người gồm: Tô Hồng N, Tô Kim N, Tô Trung B, Tô Trung Đ, Tô Kim M, Tô Thu E.

Năm 1995 ông N rước cụ T, cụ H về ở chung sau đó cụ T chết ở tại nhà ông N. Đến năm 2003 cụ H về ấp C, xã T, huyện C1, tỉnh Cà Mau sống chung với ông (Đội) cho đến khi chết, phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên giao lại cho ông Tô Hồng N quản lý đến nay.

Năm 2019 ông N kiện chia thừa kế phần đất tại huyện P, trong thời gian này ông phát hiện phần đất của cụ H đã sang tên lại cho ông N. Việc chuyển tên trên là do anh Tô Chí L (con ruột ông Đ) công tác tại Công an xã H làm dùm, anh em còn lại không biết. Ông xác định trình tự, thủ tục chuyển tên cho ông N là không đúng pháp luật, không phải chữ ký, chữ viết của cụ H.

Nay ông yêu cầu:

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 165/CN ngày 16/11/2005 giữa cụ H và ông N.

- Phân chia thừa đất số 200, 201, tờ bản đồ số 04 do cụ H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ H theo qui định

của pháp luật. Phần của ông () được nhận yêu cầu ông N thanh toán giá trị bằng 302.721.000 đồng. Đối với phần ông N nhận chuyển nhượng đất của ông Thơ 520,5m<sup>2</sup> ông không yêu cầu đưa vào phân chia.

**Ông Tô Hồng N trình bày:** Phần đất ông Đ đặt ra là do ông và vợ là Lê Mỹ D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C ngày 12/6/1990 ăl, diện tích 25 công tằm lớn, có lập văn bản, có nhiều người chứng kiến. Thời điểm này cụ H và cụ T sống chung với ông Đ tại huyện Cái Nước. Năm 1991 vợ chồng ông Đ làm ăn thất bại bỏ địa phương đi, cụ T bị bệnh tai biến đi lại không được, nên ông rước cha mẹ về phụng dưỡng. Cũng thời điểm này cha vợ ông N đến thăm và gợi ý với ông N nên để cho cụ H đứng tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng của ông Chử cho cụ H vui, từ đó ông tự đi làm hồ sơ và giao cho cụ H đứng tên đăng ký quyền sử dụng dùm năm 1993. Sau khi cụ T chết thì vài năm sau cụ H về huyện Cái Nước sống với ông Đ. Thực tế phần đất này do ông và bà D chuyển nhượng, quản lý từ năm 1990 cho đến nay.

Năm 2005 cụ H lập thủ tục chuyển trả lại cho ông đứng tên đăng ký quyền sử dụng, thủ tục chuyển tên là do anh Tô Chí L con ruột ông Tô Trung Đ làm dùm đúng như ông Đ trình bày. Ông xác định phần đất trên không phải là di sản của cụ T, cụ H nên không đồng ý chia thừa kế theo yêu cầu của ông Đ.

**Bà Tô Kim N, bà Tô Thu E, bà Tô Kim M và ông Tô Trung B trình bày:** Thống nhất xác định trình bày của ông N là đúng sự thật. Các ông bà xác định thời điểm năm 1990 cụ T bị bệnh tai biến đi lại không được và điều kiện kinh tế của hai cụ rất khó khăn nên không có tiền để chuyển nhượng đất của ông Chử. Nay các ông bà không yêu cầu chia thừa kế phần đất này vì là tài sản của ông N và bà D, không phải di sản của cha mẹ.

**Bà Lê Ngọc Dung và chị Tô Lê Ngọc D trình bày:** Thống nhất với nội dung và yêu cầu của ông Tô Hồng N.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện N đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Trung Đ, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 165/CN ngày 16/11/2005 giữa cụ Tô Văn H và ông Tô Hồng N và phân chia diện tích đất 30.272,1m<sup>2</sup> do ông N đứng tên quyền sử dụng cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ H gồm: Tô Hồng N, Tô Kim N, Tô Trung B, Tô Trung Đ, Tô Kim M, Tô Thu E; phần của ông Đ yêu cầu được nhận giá trị bằng 302.721.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/6/2021 ông Tô Trung Đ kháng cáo bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

*Tại phiên tòa:* ông Tô Trung Đ vẫn bảo lưu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Kháng cáo của ông Đ không có căn cứ. Đề nghị: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Trung Đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Kháng cáo của ông Tô Trung Đ thực hiện đúng qui trình luật định.

[2]. Đất tranh chấp do UBND huyện N1 (nay là N), tỉnh Cà Mau cấp quyền sử dụng cho ông Tô Văn H theo quyết định số 91//QĐUB ngày 22/6/1992 có vị trí thuộc các thửa số 200, 201, tờ bản đồ số 4, diện tích 27.280m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Ấp T, xã H, huyện N1, tỉnh Cà Mau.

Ngày 02/12/2005 UBND huyện N cấp quyền sử dụng phần đất trên cho ông Tô Hồng N, hai thửa đất số 200, 201 được điều chỉnh thành thửa số 216, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp T, xã H, huyện N (huyện N1 cũ), tỉnh Cà Mau.

Theo bản vẽ trích đo hiện trạng lập ngày 03/3/2021 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tấn Cường lập ngày 03/3/2021 thửa đất 216 được chia thành 3 thửa gồm: thửa số 01 có diện tích 29.647,6m<sup>2</sup>, thửa số 02 có diện tích 624,5m<sup>2</sup>, thửa số 03 có diện tích 520,5m<sup>2</sup>, trong đó thửa số 03 các đương sự thống nhất xác định không tranh chấp, thửa số 01, 02 tranh chấp diện tích chung bằng 30.272,1m<sup>2</sup>.

Phần đất trên ông Đ xác định là di sản do cụ H, cụ T để lại nên yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng. Căn cứ khởi kiện ông Đ xác định đất di sản do cụ H, cụ T để lại thể hiện qua việc đăng ký quyền sử dụng đứng tên cụ H năm 1992.

[3]. Xét kháng cáo của ông Tô Trung Đ, thấy rằng:

Về nguồn gốc đất:

- Các đương sự trình bày phù hợp nhau là đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C.

- Phần các đương sự không thống nhất: Ông Đ cho rằng cụ H, cụ T là người nhận chuyển nhượng của ông Chử. Các anh em của ông Đ lại cho rằng ông N, bà D là người trực tiếp chuyển nhượng của ông Chử, cụ H chỉ là người đứng tên dùm cho ông N.

- Cấp sơ thẩm đã thực hiện các biện pháp nghiệp vụ cần thiết để làm việc với gia đình ông Chử nhưng không thực hiện được do gia đình ông Chử đã bỏ địa phương đi nơi khác sinh sống nhiều năm qua không có thông tin nơi của ông này ở nên chưa có thông tin xác minh vụ việc từ ông Chử. Do đó, dựa vào các căn cứ khác đánh giá vụ việc như sau:

Theo các anh chị em của ông Đ xác định: Ông N, bà D là người nhận sang nhượng đất của ông Chử, tại thời điểm năm 1990 cụ T đang bị bệnh tai biến không đi lại được, gặp khó khăn về kinh tế, không có điều kiện sản xuất, không có khả năng tài chính để nhận chuyển nhượng tài sản trên.

Kết quả xác minh các nhân chứng như ông Đặng Văn S, bà Đặng Thị D, bà Võ Thị A, ông Huỳnh Thanh M, ông Nguyễn Thanh A, ông Bùi Quang M, ông Nguyễn Văn B, ông Trương Định K đều xác định phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn C sang nhượng lại cho vợ chồng ông N. Ngoài ra, thời điểm sang nhượng đất việc cụ H và cụ T có khó khăn về kinh tế được người làm chứng ông Nguyễn Văn B, ông Bùi Quang M, ông Nguyễn Thanh A hiểu biết và xác nhận phù hợp với lời trình bày trên của những người con của cụ H là bà N, bà E, bà M, ông B, ông N.

Việc quản lý, sử dụng đất: Ông N và bà D là người quản lý đất từ khi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C vào năm 1990 cho đến nay. Quá trình quản lý cụ H có về sống chung với vợ chồng ông N vào năm 1991, đến năm 2003 cụ H đi về ấp C, xã T, huyện C1, tỉnh Cà Mau sống với ông Đ cho đến khi cụ H chết.

Theo ông N trình bày, năm 1993 thời điểm cụ H được cấp đất là đang sống chung với vợ chồng ông N, nên có sự việc giao cho cụ H đứng tên quyền sử dụng dùm cho vợ chồng ông N. Trình bày này phù hợp với trình bày của các nhân chứng, các người con còn lại của cụ H, cụ T.

- Ngày 16/11/2005 cụ H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực. Tại công văn số 17/BC-UBND ngày 28/01/2021 của UBND xã H và công văn số 1537/UBND-NC ngày 26/5/2020 của UBND huyện N cùng xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và từ năm 2005 đến khi cụ H chết năm 2018, cụ H mặc nhiên chấp nhận về việc này.

- Toàn bộ quá trình lập hồ sơ, liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục chuyển tên chủ sử dụng đất từ cụ H qua ông N do anh Tô Chí L - con ruột ông Đ, công tác tại Công an xã H thực hiện.

- Tại bản di chúc ngày 22/4/1997 và tờ uỷ quyền ngày 21/6/1997 do cụ H lập cụ H liệt kê tài sản quyền sử dụng đất của cá nhân, chỉ định người được phân chia, diện tích được phân chia quyền sử dụng đất cụ H để lại cho các con không thể hiện đất tranh chấp chứng tỏ phần đất ông Đ đặt ra bản thân cụ H không xem đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của cụ.

Tại phiên toà phúc thẩm, anh H xác định đất tranh chấp tại vụ án này trước đây cụ H chuyển nhượng cho ông N thân tộc biết và đồng ý nhưng năm 2019 ông N, ông Bộ kiện ông Đ để chia thừa kế đối với phần đất cụ H để lại ở huyện P, tỉnh Cà Mau nên ông Đ kiện lại ông N đòi thừa kế phần đất tại vụ kiện này để đảm bảo

công bằng cho ông Đ. Với trình bày này, ông Đ đã gián tiếp thừa nhận việc cụ H chuyển tên chủ sử dụng đất cho ông N là có thật.

Với các căn cứ trên, án sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất là của vợ chồng ông N, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX nên không nhận xét lặp lại.

[5]. Án phí phúc thẩm ông Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 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 mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Trung Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Cà Mau.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Tô Trung Đ yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 165/CN ngày 16/11/2005 giữa cụ H và ông N,

2. Không chấp nhận khởi kiện của ông Tô Trung Đ yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp T, xã H, huyện N (huyện N1 cũ), tỉnh Cà Mau - Theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 03/3/2021 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tấn Cường lập ngày 03/3/2021 thửa đất 216 phần tranh chấp gồm thửa số 01 diện tích 29.647,6m<sup>2</sup>, thửa số 02 diện tích 624,5m<sup>2</sup>, tổng diện tích bằng 30.272,1m<sup>2</sup> cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ H gồm: Tô Hồng N, Tô Kim N, Tô Trung B, Tô Trung Đ, Tô Kim M, Tô Thu E.

*(Kèm theo theo bản vẽ trích đo hiện trạng lập ngày 03/3/2021 do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tấn Cường lập ngày 03/3/2021 thửa đất 216 được chia thành 3 thửa gồm thửa số 01 diện tích 29.647,6m<sup>2</sup>, thửa số 02 diện tích 624,5m<sup>2</sup>, 03 diện tích 520,5m<sup>2</sup>, trong đó thửa số 03 các đương sự thống nhất xác định là không tranh chấp, thửa số 01, 02 tranh chấp diện tích chung bằng 30.272,1m<sup>2</sup>).*

3. Án phí, chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Tô Trung Đ phải chịu 300.000 đồng. Ngày 15/10/2020, ông Đ dự nộp 3.700.000 đồng theo biên lai số 0007407 được chuyển thu đối trừ, ông Đ được nhận lại 3.400.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N khi án có hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm: Ông Tô Trung Đ phải chịu 300.000 đồng. Ngày 11/6/2021 ông Đ dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007715 được chuyển thu.

Chi phí tố tụng: Ông Tô Trung Đ phải chịu toàn bộ bằng 12.109.000 đồng, ông Đ đã dự nộp, đã đối chiếu thanh toán xong.

*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 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 của 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 N;
- Chi cục THADS huyện N;
- 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**

**Huỳnh Văn Yên**





