

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

Bản án số: 44 /2021/DS-PT

Ngày 04 – 3– 2021

V/v Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng  
đất; 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 Huỳnh Văn Út

*Các Thẩm phán:* Ông Dương Hùng Quang

Ông Nguyễn Trọng Quế

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 04 tháng 03 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: 375/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 340/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1977 (có mặt).

2. Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1961 (có mặt).

3. Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C .

4. Bà Đặng Thị H3, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh C .

5. Bà Đặng Thị H4, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp X, xã P, huyện P, tỉnh C.

6. Bà Đặng Thị H5, sinh năm 1971 (có mặt).

7. Bà Đặng Thị N2, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh C ..

8. Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh C ..

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H2, bà L1, bà H3, bà H4, bà H5 và bà N2: Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1977 (Giấy ủy quyền ngày 14/6/2018) (có mặt).*

Cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C .

*- Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Ánh N3, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cư trú: Ấp H, xã V, huyện H, tỉnh B ..

2. Ông Đoàn Văn N4, sinh năm 1966 (có mặt).

3. Bà Bùi Thị K, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C .

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N4, bà K: Ông Nguyễn Thành Sang là luật sư công ty Luật TNHH Luật sống thuộc đoàn luật sư tỉnh Cà Mau ( có mặt).*

4. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1936 (đã chết).

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

4.1. Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1977 (có mặt).

4.2. Bà Đặng Thị H2, sinh năm 1960 (có mặt).

4.3. Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C .

4.4. Bà Đặng Thị H3, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh C .

4.5. Bà Đặng Thị H4, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp X, xã P, huyện P, tỉnh C.

4.6. Bà Đặng Thị H5, sinh năm 1971 (có mặt) .

4.7. Bà Đặng Thị N2, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh C ..

4.8. Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh C ..

4.9. Bà Nguyễn Ánh N3, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp H, xã V, huyện H, tỉnh B ..

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

1. Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1962 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L2 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C .

3. Ông Đỗ Văn D, sinh năm 1986 (vắng mặt).

4. Bà Bùi Cẩm H6, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại : Ấp L, xã P, huyện P, tỉnh C .

5. Ủy ban nhân dân xã Phú Mỹ, huyện Phú T3, tỉnh Cà Mau

*Người đại diện:* Ông Phạm Triều Thăng, sinh năm 1984 – Chủ tịch UBND xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Đoàn Văn N4, bà Bùi Thị K – Là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1956, cha các ông bà là ông Đặng Văn T1 và mẹ là bà Ngô Thị X có tạo lập một phần đất với tổng diện tích là 38.360m<sup>2</sup> theo đo đạc thực tế là 40.773m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Lung Môn, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau thuộc tờ bản đồ số 07 thửa đất số 124, 123, 122, 121, 125 giấy số A 312707 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước (nay là huyện Phú Tân) cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 09-8-1993 và do ông T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha mẹ của ông bà có tất cả 08 người con.

Đến năm 1989 bà X chết nhưng không để lại di chúc. Năm 2011, ông T1 lấy một phần đất trên chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn T2 với diện tích là 16.848m<sup>2</sup>.

Trình tự thủ tục bán phần đất trên cho ông T2 là do ông T1 tự thực hiện và nhận tiền. Tháng 6 năm 2015, ông T1 bị bệnh nên đã tạm giao phần đất còn lại cho ông Đặng Văn H1 quản lý sử dụng.

Nhưng nay ông T1 đã lấy lại phần đất trên và chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn N4 và bà Bùi Thị K vào năm 2016 với diện tích 16.848m<sup>2</sup>. Phần đất ông T1 chuyển nhượng cho ông N4, bà K các anh chị em của ông bà đã ngăn cản và thông báo không thống nhất việc chuyển nhượng phần đất trên cho ông N4, bà K. Nhưng ông N4, bà K vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng trên. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T1 sang bà K các anh chị em trong gia đình không thống nhất và không hay biết.

Từ đó, các ông bà cùng yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà K và các đồng nguyên đơn cùng yêu cầu chia thừa kế và nhận phần đất diện tích 2.265,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Lung Môn, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

*Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị H5, bà Đặng Thị N2 cùng thống nhất trình bày: Đối với phần đất ông T1 đã chuyển nhượng cho ông T2 là phần đất của ông T1, ông T1 đã bán thì các ông bà không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu gì.*

*Tại biên bản làm việc và đơn yêu cầu rút lại đơn khởi kiện ngày 14-8-2018 nguyên đơn là bà Đặng Thị N1 trình bày:*

Bà không có ký tên vào đơn khởi kiện đề ngày 25-7-2018 và không thống nhất các em khởi kiện đối với ông T1, xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện chia thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, phần đất do ông T1 đứng tên toàn bộ, quá trình sử dụng ông H1 là con trai út quản lý, sử dụng, ông H1 nợ Ngân hàng thì ông H1 có đứng ra bán đất cho ông T2, do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận nên ông T1 đã ký tên các thủ tục chuyển nhượng, các chị em trong gia đình đều thống nhất cho ông H1 bán vì phần đất này ông T1 đã cho ông H1 (phần của mẹ bà do cha bà đã có vợ khác); phần đất còn lại ông T1 chuyển nhượng cho ông N4, bà K bà thống nhất vì bà cho rằng phần này của ông T1. Phần còn lại ông H1 cũng không có quyền sử dụng sau khi sang cho ông T2, ông N4 và bà K, bà khẳng định bà không có yêu cầu khởi kiện nên xin rút phần còn lại để các em tự yêu cầu và xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Theo tờ tường trình ngày 10-9-2018 của ông Đặng Văn T1 thể hiện:*

Ông và vợ là bà X chung sống với nhau có 08 người con, 01 trai 07 gái, đến năm 1979 vợ chết để lại tài sản chung là 30 công đất, đến năm 1990 ông tái hôn cùng với bà Nguyễn Ánh N3, năm 2009 cắt đất ra cho con trai 17 công tầm lớn để làm ăn và thờ cúng mẹ, còn 13 công để lại cho ông vì ông đã già yếu, ông có bán số đất lại cho bà K để trả nợ Ngân hàng và một số nợ bên ngoài, các con đòi chia thừa kế và hủy hợp đồng chuyển nhượng với bà K để chia đất, nay ông T1 khẳng định không hủy hợp đồng chuyển nhượng đất với bà K, không cho các con đem về khi chết (đơn có xác nhận của ông Võ Vàng Sơn trưởng ấp Huy Hết, xã Vĩnh Mỹ A, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu ngày 13-9-2018 và xác nhận của UBND xã Vĩnh Mỹ A, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu ngày 14-9-2018).

*- Bị đơn bà Nguyễn Ánh N3 đồng thời là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Văn T1 trình bày:*

Về nguồn phần đất bà không biết rõ bắt nguồn từ đâu và thời gian nào. Nhưng vào năm 1990 bà, ông T1 xác lập quan hệ vợ chồng và bà biết được việc ông T1 cho ông H1 17 công đất và cho mượn 13 công. Sau này ông H1 có hỏi ông T1 cho ông H1 có phần đất 13 công của ông T1 cho người khác, ông T1 đồng ý. Sau đó, vào năm 2011 ông H1 đã đem phần đất 13 công của ông H1 chuyển nhượng cho ông T2 có sự đồng ý của ông T1 và ông T1 có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1 và ông T2. Việc giao dịch cũng như thực hiện trả tiền đều do ông H1 cùng các chị em của ông H1 đứng ra thực hiện. Theo bà xác định bà X chết vào năm 1989 và không để lại di chúc. Vào năm 2016 ông T1 đã lấy lại 13 công trong phần đất 17 công cho ông H1 trước đó và ông T1 với ông N4, bà K đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N4, bà K 13 công nhưng thực hiện thanh

toán tiền là 12,5 công còn để lại 0,5 công là diện tích nền mộ. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông T1 với ông N4, bà K đã chuyển tên cho bà K trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà K đứng tên trên 13 công tầm lớn (tương đương 16.848m<sup>2</sup>) đối với phần đất 17 công. Hiện còn lại 7.077m<sup>2</sup> do ông H1 quản lý sử dụng nhưng ông T1 đứng tên trong giấy chứng nhận. Đây là phần đất hợp pháp của ông T1 và đã chuyển nhượng cho bà K đúng theo quy định nên bà đại diện theo ủy quyền của ông T1 khẳng định ông T1 không đồng ý yêu cầu chia thừa kế theo yêu cầu của ông H1, bà H2, bà L1, bà H3, bà H4, bà H5, bà N2. Đồng thời không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với ông N4, bà K, không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà K.

*Bị đơn là bà Bùi Thị K và ông Đoàn Văn N4 thống nhất trình bày:*

Việc giao dịch thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất được thực hiện giữa ông T1, bà N3, bà N1 với bà K và ông N4. Nhưng trên thực tế ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì do bà K và ông T1 ký kết hợp đồng. Hợp đồng đã được chuyển nhượng xong và bà K đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà K khẳng định việc chuyển nhượng giữa ông T1 và bà đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, bà K không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà K đứng tên theo yêu cầu của ông H1, bà H2, bà L1, bà H3, bà H4, bà H5, bà N2.

*Đối với ông Đỗ Văn T2, bà Nguyễn Thị L2, ông Đỗ Văn D, bà Bùi Cẩm H6, đại diện Ủy ban nhân dân xã Phú Mỹ vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần. Ông T2, bà L2, ông D, bà H6 vắng mặt không cung cấp lời khai, chứng cứ, không có yêu cầu độc lập đối với yêu cầu của các đồng nguyên đơn.*

*Từ nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm quyết định:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị H5, bà Đặng Thị N2.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T1 và bà Bùi Thị K được chứng thực ngày 27 tháng 3 năm 2018 là vô hiệu.

3. Buộc bà Bùi Thị K và ông Đoàn Văn N4 giao trả lại quyền sử dụng đất 16.848m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Lung Môn, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cho ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị H5, bà Đặng Thị N2 tạm thời quản lý, sử dụng cho đến khi các đồng thừa kế cử ra được người quản lý di sản.

*(Kèm theo có bản trích lục đất tranh chấp giữa ông Đặng Văn T1 và ông Đặng Văn H1 tại Bản án số 32a/2017/DS-ST, ngày 11- 9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân; mảnh trích đo địa chính số 21-2017 ngày 09-5-2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).*

4. Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất của các nguyên đơn là ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị H5, bà Đặng Thị N2.

5. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N1 về việc yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14-10-2020, ông Đoàn Văn N4, bà Bùi Thị K có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông T1 với bà K, ông N4.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông N4 và bà K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N4 và bà K tranh luận: Phần đất ông T1 chuyển nhượng là tài sản của ông T1, do ông T1 đứng tên Giấy CNQSDĐ; và tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32a/2017/DS-ST ngày 11-9-2017 Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật (Bản án số:32a) cũng giao phần đất cho ông T1, nên ông T1 được quyền chuyển nhượng cho ông N4 và bà K, từ đó cần bảo vệ người thứ ba ngay tình nhận chuyển nhượng đất khi có Bản án. Ngoài ra, án sơ thẩm giao phần đất cho các đồng thừa kế quản lý là không đúng quy định pháp luật. Án sơ thẩm tuyên xử hợp đồng vô hiệu nhưng không xử lý hậu quả là có vi phạm, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Từ đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K, ông N4.

- Đại diện UBND xã Phú Mỹ: Xác định khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà K, ông N4, UBND đã không đọc kỹ Bản án số: 32a ở đoạn sau, về di sản của bà X để lại (chưa chia) nằm trong phần đất của ông T1. Do ông T1 không đủ điều kiện chuyển nhượng, nên Sở tài nguyên thu hồi lại Giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông N4, bà K.

- Ông H1 tranh luận: Phần đất ông T1 đứng tên là của cha mẹ tạo lập từ năm 1956; phần đất của ông T1 đã chuyển nhượng phần của ông năm 2011 cho ông T2; phần đất còn lại của các con chưa chia, nên không đồng ý việc ông T1 tự ý chuyển nhượng cho ông N4, bà K.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị K, ông Đoàn Văn N4; sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Đoàn Văn N4, bà Bùi Thị K. Hội đồng xét xử thấy rằng:*

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền và giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Vào năm 1956, ông Đặng Văn T1 và bà Ngô Thị X có tạo lập một phần đất với diện tích  $38.360\text{m}^2$  đo đạc thực tế diện tích là  $40.773\text{m}^2$  tọa lạc tại ấp Lung Môn, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, được cấp quyền sử dụng đất đứng tên Đặng Văn T1. Năm 1989, bà X chết nhưng không để lại di chúc đối với phần đất trên. Năm 2011, ông T1 chuyển nhượng một phần đất cho ông Đỗ Văn T2 đối với diện tích  $16.848\text{m}^2$  (phần này 08 anh chị em của đồng nguyên đơn thống nhất cho cha mình là ông T1 chuyển nhượng), vì cha các ông bà được quyền chuyển nhượng đến  $20.386,5\text{m}^2/40.773\text{m}^2$  ( $\frac{1}{2}$  của diện tích  $40.773\text{m}^2$  là tài sản chung ông T1 và bà X).

Đến tháng 6-2015 ông T1 bị bệnh nên giao phần đất còn lại diện tích  $23.925\text{m}^2$  cho con trai là ông Đặng Văn H1 quản lý hộ, lúc này ông T1 đã chung sống với bà Nguyễn Ánh N3, ông T1 yêu cầu ông H1 giao lại một phần đất còn lại để tiếp tục chuyển nhượng  $16.848\text{m}^2/23.925\text{m}^2$  cho ông Đoàn Văn N4 và bà Bùi Thị K (vào thời gian này thì ông T1 đã nhận trước của vợ chồng ông N4, bà K số tiền 230.000.000 đồng). Lúc này, các con của ông T1 không đồng ý cho ông T1 chuyển nhượng, vì cho rằng phần đất này là di sản của bà X (để lại chưa chia thừa kế; đối với  $\frac{1}{2}$  diện tích đất của ông T1 thì đã chuyển nhượng cho ông T2 năm 2011). Vụ việc phát sinh tranh chấp, năm 2016 ông T1 kiện ông H1, bà H3 để đòi lại phần đất ông T1 cho mượn nuôi tôm. Lúc này, ông N4, bà K xác định để tự thỏa thuận việc ông T1 đối với phần đất ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích  $16.848\text{m}^2$ , không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại Bản án số: 32a đã tuyên xử buộc ông H1, bà H3 trả lại cho ông T1 diện tích đất cho mượn là  $16.848\text{m}^2/23.925\text{m}^2$ . Bản án này cũng tuyên xử tổng diện tích  $40.773\text{m}^2$  (gồm phần đất đã chuyển nhượng cho ông T2  $16.848\text{m}^2 + 23.925\text{m}^2$ ) là tài sản chung và là di sản của bà X chết để lại chia thừa kế, dành quyền yêu cầu chia thừa kế cho các con ông T1, và ông T1 ở vụ kiện dân sự khác.

Đối với vụ án này, các nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế theo phát luật phần đất của bà X để lại diện tích là  $20.386,5\text{m}^2$ , thành 09 (chín) phần bằng nhau tương đương diện tích  $2.265,2\text{m}^2$  cho 09 người bao gồm: Ông H1, bà H2, bà L1, bà H3, bà N1, bà H4, bà H5, bà N2 và ông T1. Đồng thời, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-3-2018 giữa ông T1 và vợ chồng ông N4, bà K đối với diện tích  $16.848\text{m}^2$ ; yêu cầu vợ chồng ông N4, bà K phải trả lại diện tích  $16.848\text{m}^2$  để đồng nguyên đơn cùng yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật.

Khi ông T1 còn sống, Người đại diện của ông T1 là bà Nguyễn Ánh N3 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng việc ông T1 chuyển nhượng phần đất cho ông N4 và bà K là đúng quy định pháp luật. Đối với ông N4 và bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất

cho rằng ông N4 bà K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là từ ông T1 diện tích là 16.848m<sup>2</sup> với giá 520.000.000 đồng. Năm 2016, bà K có đưa trước cho ông T1 số tiền là 230.000.000 đồng để trả tiền thế chấp Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng thì bị các con của ông T1 ngăn cản không cho chuyển nhượng. Ông N4, bà K xác định năm 2016 ông T1 được tuyên xử trả lại 16.848m<sup>2</sup> theo Bản án số: 32a; phần đất đã thi hành án xong, ấp xã đều xác nhận đất là của ông T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng đất cho ông N4 là hợp pháp, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Do vào ngày 10-9-2019 ông T1 chết đột ngột không để lại di chúc, cấp sơ thẩm đã đưa các con ông T1, vợ sau của ông T1 là bà N3 vào kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do các đồng nguyên đơn có quyền lợi đối nghịch với ông T1, nên các nguyên đơn cũng có văn bản từ chối thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1. Trong vụ án chỉ còn bà N1 và bà N3 thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1. Đồng thời, các con ông T1 cũng thống nhất rút lại đơn yêu cầu chia thừa kế; đối với bà N1 rút lại yêu cầu khởi kiện, nên Bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp luật định. Các đồng nguyên đơn chỉ còn tranh chấp với bị đơn là ông N4, bà K về việc yêu cầu hủy hợp đồng do ông T1 chuyển nhượng phần đất diện tích 16.848m<sup>2</sup> vào ngày 27-3-2018.

[4] Tại Bản án số: 32a đã tuyên xử phần đất bà X nằm trong tổng diện tích đất của ông T1 đứng tên diện tích 40.773m<sup>2</sup> trong đó có ½ của bà X là di sản của bà X chưa được phân chia, dành quyền cho các hàng thừa kế của bà X ở vụ kiện khác. Điều đó, đã khẳng định ông T1 không có toàn quyền chuyển nhượng phần đất, nhưng chính ông T1 đứng ra chuyển nhượng phần đất này cho ông N4, bà K với giá 520.000.000 đồng là không đúng pháp luật. Sau khi phát sinh tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án; xác định là việc cấp Giấy CNQSDĐ cho ông N4, bà K không đúng, nên Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã ban hành Thông báo số: 134 ngày 24-5-2019 về việc thu hồi lại Giấy CNQSDĐ số CM 696189 đã cấp cho bà K ngày 23-4-2018 thuộc thửa số 270, tờ bản đồ số 8 tại ấp Lung Môn, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau với diện tích 16.848m<sup>2</sup>; Lý do thu hồi: Giấy CNQSDĐ đã cấp không đủ điều kiện cấp theo điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013, tại thời điểm ông Đặng Văn T1 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị K, ông Đoàn Văn N4 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Phú Mỹ chứng thực số: 22/2018, quyển 01-ST/HĐ,GD, thì quyền sử dụng đất bao gồm tài sản của hàng thừa kế thứ nhất do vợ ông Đặng Văn T1 chết để lại theo Bản án số 32a/2017/DS-ST, ngày 11-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, nên việc chuyển nhượng không đủ điều kiện theo điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Đồng thời, vào ngày 25-12-2019, UBND xã Phú Mỹ công bố Quyết định thu hồi số: 780 ngày 10-12-2019 về việc thu hồi đối với Giấy CNQSDĐ nêu trên. Đến nay bà K chưa có khiếu nại gì đối với việc Giấy CNQSDĐ đã bị thu hồi.

Từ đó, có cơ sở kết luận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-3-2018 của ông T1 chuyển nhượng cho bà K, ông N4 được UBND xã Phú Mỹ



chứng thực số: 22/2018, quyền 01-ST/HĐ,GD là có vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên bị vô hiệu ngay từ đầu. Vì vậy, Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông N4, bà K vô hiệu là phù hợp luật định.

[5] Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N4, bà K đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K, với lý do đất là của ông T1, ông T1 chuyển nhượng đã có Bản án, nên cần bảo vệ người thứ ba ngay tình, điều này là chưa đủ căn cứ theo quy định bảo vệ người thứ ba ngay tình. Bởi lẽ, trong Bản án số 32a đã nêu rõ phần đất của ông T1 nằm trong tổng số di sản chưa chia có phần của bà X để lại, nguồn gốc đất do vợ chồng ông T1 khai phá từ khoản năm 1956. Ông T1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ là tài sản chung của vợ chồng ông T1, nên ông T1 không thể tự chuyển nhượng khi chưa có ý kiến của các đồng thừa kế của bà X.

[6] Do ông N4, bà K không cho đo đất, nên việc án sơ thẩm tuyên buộc ông N4, bà K giao trả đất với diện tích đã nhận chuyển nhượng 16.848m<sup>2</sup>, kèm theo bản vẽ đã trích đo của Bản án số: 32a là phù hợp. Trong vụ án này, do bị đơn là ông N4, bà K cũng không có yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; không chấp nhận trả đất và cũng không đồng ý cho thẩm định, đo đạc, nên cấp sơ thẩm không thể lấy cơ sở để định giá phần đất, giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Như vậy, đối với bà K, ông N4 về sau có yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông T1 hoặc thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại đối với quan hệ giao dịch với ông T1, thì sẽ được giải quyết ở vụ kiện khác là phù hợp.

[7] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông N4 và bà K, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[8] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là chưa phù hợp, nên không được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng; án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm đã xử lý là phù hợp luật định, nên được giữ nguyên.

[10] Án phí phúc thẩm: Ông Đoàn Văn N4 và bà Bùi Thị K phải chịu số tiền 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu đối trừ.

Những phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn N4, bà Bùi Thị K.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị H5, bà Đặng Thị N2.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T1 và bà Bùi Thị K được chứng thực ngày 27 tháng 3 năm 2018 là vô hiệu.

3. Buộc bà Bùi Thị K và ông Đoàn Văn N4 giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 16.848m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Lung Môn, xã Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau cho ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị H5, bà Đặng Thị N2 tạm thời quản lý, sử dụng cho đến khi các đồng thừa kế cử ra được người quản lý di sản.

*(Kèm theo có Bản trích lục đất tranh chấp giữa ông T1 và ông H1 tại Bản án số 32a/2017/DS-ST, ngày 11-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân; mảnh trích đo địa chính số 21-2017 ngày 09-5-2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).*

4. Đình chỉ yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất của các nguyên đơn là ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị H2, bà Đặng Thị L1, bà Đặng Thị H3, bà Đặng Thị H4, bà Đặng Thị H5, bà Đặng Thị N2.

5. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N1 về việc yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Về chi phí tố tụng số tiền 5.000.000 đồng, ông Đặng Văn H1 tự chịu.

7. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

Bà Nguyễn Ánh N3, bà Bùi Thị K và ông Đoàn Văn N4 phải chịu số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ông Đặng Văn H1 không phải chịu, Ông H1 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007191; và số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007185 cùng ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

Bà Đặng Thị N1 không phải chịu, bà N1 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007186 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

Bà Đặng Thị H4 không phải chịu, bà H4 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007187 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

Bà Đặng Thị H5 không phải chịu, bà H5 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007189 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

Bà Đặng Thị N2 không phải chịu, bà N2 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007190 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

Bà Đặng Thị H3 không phải chịu, bà H3 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007188 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

Bà Đặng Thị L1 không phải chịu, bà L1 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007192 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

Bà Đặng Thị H2 không phải chịu, bà H2 đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.132.600 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007193 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, nay được nhận lại toàn bộ.

- *Án phí phúc thẩm*: Ông Đoàn Văn N4, bà Bùi Thị K phải chịu số tiền 300.000 đồng, Ông N4, bà K đã dự nộp theo biên lai số: 0012076 ngày 14-10-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân được chuyển thu đối trừ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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 Út**