

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

Bản án số: 38/2023/DS-PT

Ngày 09 – 02 – 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông
Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 01 và ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án
nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
263/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2022/QĐ-PT ngày
09 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Chị Lê Hồng Đ, sinh năm 1981 (Có mặt);

2. Anh Tăng Thanh H, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Tăng Thanh H: Chị Lê
Hồng Đ (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Anh Phan Minh T1, sinh năm 1970 (Có mặt);

2. Chị Từ Thị Th, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Từ Thị T2: Anh Phan Minh T1 (Có mặt).

Nơi ĐKNKTT: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C.

Nơi cư trú hiện nay: Khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh B

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1961(Có mặt);

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1961(Có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn H12: Ông Ngô Ngọc Thành, là Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Cà Mau (Có mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện C (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- Người kháng cáo: Anh Phan Minh T1 là bị đơn; ông Phan Văn H1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ trình bày:

Ngày 16/9/2012, chị Đ và anh H có nhận chuyển nhượng của anh T1 và chị Th phần đất diện tích là 3.360 m², tọa lạc tại Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C với giá là 02 lượng vàng 24k. Phần đất này là của anh T1 được cha mẹ cho, chứ không phải đất của anh H1 và chị M. Hai bên có làm giấy sang nhượng do anh T1, chị Th, chị M cùng ký tên và anh chị đã giao đủ số vàng cho anh T1, chị Th. Trước đó, chị và anh H đã quản lý phần đất từ năm 2007 đến nay do cô đất của anh T1 và chị Th với giá 02 lượng vàng 24k, sau đó anh T1 bị bệnh gặp khó khăn về kinh tế nên năm 2012 sang nhượng lại phần đất này, lấy thêm 02 lượng vàng 24k, tổng giá trị sang nhượng là 04 lượng vàng 24k. Tuy nhiên, anh T1 cho rằng đối với số vàng cô đất là 02 lượng 24k đã giao rồi nên không cần ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thì anh chị cũng đồng ý, hiện giấy cô đất đã làm thất lạc. Việc anh H1 và chị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh chị không biết. Nay chị Đ và anh H yêu cầu anh T1, chị Th, anh H1 và chị M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao phần đất theo đo đạc thực tế diện tích là 3.361,9 m² tọa lạc tại Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C cho anh chị tiếp tục quản lý sử dụng và làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất.

- Theo anh Phan Minh T1 trình bày:

Trước đây, vào khoảng năm 2007 anh cô cho anh H và chị Đ phần đất diện tích là 3.360 m² tọa lạc tại Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C với giá 02 lượng vàng 24k, có làm giấy cô đất nhưng năm 2017 thì anh bị mất giấy. Sau đó, anh bị bệnh nên ngày 16/09/2012 anh và chị Th có sang nhượng luôn cho anh H và chị Đ phần đất diện tích là 3.360 m² với giá là 04 lượng vàng 24k, trong đó anh đã nhận số vàng

cổ đất là 02 lượng vàng 24k và anh H, chị Đ phải đưa thêm 02 lượng vàng 24k nữa. Khi lập giấy sang nhượng đất có mặt anh, chị T2 và bà M là vợ ông H1 cùng ký tên nhưng do anh H và chị Đ chưa giao cho anh số vàng sang nhượng còn lại là 02 lượng vàng 24k nên anh chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện anh H và chị Đ quản lý phần đất từ năm 2007 đến nay và có cải tạo đất, cất nhà, trồng cây, anh biết nhưng không có ý kiến ngăn cản. Phần đất anh sang nhượng cho anh H và chị Đ là do cha mẹ cho chứ không phải đất của ông H1 và bà M, khi cha mẹ còn sống đã chia đất cho các anh em ai cũng có phần, riêng anh được chia phần đất hiện đang tranh chấp với anh H và chị Đ. Khi anh sang nhượng đất cho anh H và chị Đ thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đứng tên mẹ anh là bà Phan Thị Đê chưa chuyển tên cho các con. Việc anh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau này anh mới biết. Anh thống nhất yêu cầu khởi kiện của anh H và chị Đ là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do anh có cầm cố và sang nhượng đất, đồng ý giao cho anh H và chị Đ tiếp tục quản lý sử dụng phần đất diện tích là 3.361,9 m² nhưng với điều kiện phải giao cho anh số vàng là 03 lượng vàng 24k (theo giá đất hiện nay), thì anh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H và chị Đ chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu anh H, chị Đ không đồng ý thì anh lấy lại đất và trả lại 02 lượng vàng 24k.

- Theo ông Phan Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của mẹ ông là bà Phan Thị Đê đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất nên bà Đê có làm tờ có mất. Sau khi bà Đê chết năm 1997, đến năm 2013 thì các anh em trong gia đình từ chối nhận thừa kế, thống nhất cho ông và bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất tranh chấp với anh H, chị Đ. Phần đất tranh chấp hiện do anh H và chị Đ quản lý sử dụng từ năm 2007 đến nay là đất của mẹ ông, do anh T1 ở chung với mẹ và bị bệnh có khó khăn về kinh tế nên ông đồng ý cho anh T1 cố đất cho anh H, chị Đ cất nhà quản lý đất. Từ năm 2013 đến nay thì anh H và chị Đ cho rằng đã sang nhượng nên không trả lại đất. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh T1 và anh Hùng, chị D; yêu cầu anh H, chị Đ tháo dỡ nhà trả phần đất diện tích là 3.361,9 m² và trả số tiền thuê đất là 35.000.000 đồng.

- Theo bà Lê Thị M trình bày:

Thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông H2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ đối với anh Phan Minh T1, chị Từ Thị Th và người liên quan là anh Phan Văn H1 và chị Lê Thị M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận giấy sang nhượng đất ngày 16/9/2012 giữa anh Tăng Thanh H, chị Lê Hồng Đ và anh Phan Minh T1, chị Từ Thị Th.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất theo diện tích đo đạc thực tế tại các cạnh M1M2M3M4M5M6 = 3.361,9 m², tọa lạc tại Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C cho anh Tăng Thanh H, chị Lê Hồng Đ được tiếp tục quản lý sử dụng.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước thu hồi và điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Phan Văn H1 và chị Lê Thị M đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 3.361,9 m², tại thửa số 332, tờ bản đồ số 11, diện tích được cấp là 6.200,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN989607, cấp ngày 27 tháng 6 năm 2013; Anh Tăng Thanh H, chị Lê Hồng Đ được quyền đăng ký, kê khai và chuyển tên quyền sử dụng đất đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 3.361,9 m² theo quy định pháp luật.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp Kinh xáng Lộ Xe; Phía Tây giáp phần đất còn lại của anh Phan Văn H1; Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Ngọc Quang; Phía Bắc giáp đất phần đất còn lại của anh Phan Văn H1.

Giữ nguyên hiện trạng các công trình xây dựng trên đất gồm căn nhà, nhà vệ sinh, hồ nước và các cây trồng trên đất gồm 04 cây dừa, 02 cây me, 11 cây bạch đàn và 144 cây được cho anh Tăng Thanh H, chị Lê Hồng Đ được tiếp tục quản lý sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn H1 đối với anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ về việc yêu cầu anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ tháo dỡ nhà trả phần đất diện tích đo đạc thực tế là 3.361,9 m² và trả số tiền thuê đất là 35.000.000 đồng.

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

Ngày 19/8/2022, anh Phan Minh T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu phúc thẩm cho anh chuộc lại phần đất để trả lại cho ông Phan Văn H1.

Ngày 24/8/2022, ông Phan Văn H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn H1, anh Phan Minh T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Anh T1 không có ý kiến tranh luận.

Luật sư Thành phát biểu: Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh H và chị D là không có căn cứ, chưa xem xét đến nguồn gốc đất. Phần đất không phải là của anh T1 và chị T2 mà là của ông H2 và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2013, anh T1 và chị T2 chỉ ở nhờ trên đất nên không có quyền cầm cố, sang bán. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H2.

Ông H2 phát biểu: Yêu cầu anh T1 và chị D tháo dỡ nhà trả lại đất và trả số tiền thuê đất 35.000.000 đồng.

Chị D phát biểu: Đất là của anh T1 và chị T2 sang nhượng cho chị, không phải là của ông H2. Nếu giữa ông H2 với anh T1 có tranh thì tự giải quyết với nhau.

Bà M phát biểu: Thống nhất với ý kiến phát biểu của ông H2, yêu cầu anh T1 và chị D tháo dỡ nhà trả lại đất và trả số tiền thuê đất 35.000.000 đồng.

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. Tuy nhiên, về nội dung và tố tụng bản án sơ thẩm có sai sót như: Chưa làm rõ lý do vì sao anh H và chị D cất nhà trên đất từ năm 2012 đến nay mà ông H2 không có ý kiến gì; chưa làm rõ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và bà M đứng tên; chưa có ý kiến Ủy ban nhân dân huyện Cái N xác định về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, bà M và việc cấp giấy có đúng trình tự, quy định pháp luật hay không; chưa làm rõ ý kiến anh T1 có yêu cầu giám định chữ ký anh T1 trong văn bản từ chối phân chia thừa kế tài sản hay không; hồ sơ không có đơn yêu cầu độc lập của ông H2, không có biên lai dự nộp án phí nhưng bản án sơ thẩm vẫn xem xét là vi phạm tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của anh Phan Minh T1 và ông Phan Văn H12, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 3.361,9 m², tọa lạc tại ấp Lợi Đông, xã Hòa Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau; hiện tại đất do anh H và chị D quản lý sử dụng.

[2] Vào năm 2007, anh T1 và chị Từ Thị T2 có phần đất nêu trên cho anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng D với giá 02 lượng vàng 24K. Đến ngày 16/9/2012, anh T1 và chị T2 thống nhất chuyển nhượng cho anh H và chị D phần đất nêu trên với giá 04 lượng vàng 24K. Các bên thống nhất trừ 02 lượng vàng cổ đất thì anh H và chị D phải trả thêm cho anh T1 và chị T2 02 lượng vàng 24K nên giấy sang nhượng lập ngày 16/9/2012 chỉ giá chuyển nhượng bằng số vàng anh H và chị D phải trả thêm là 20 chỉ vàng 24K. Giấy sang nhượng có anh T1, chị T2, anh Hùng, chị D ký tên; có bà M và những người lân cận chứng kiến ký tên.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh Hùng, chị D, anh T1 xác định phần đất chuyển nhượng là của anh T1; bà M và ông H2 cho rằng là đất của ông H2 bà M. Tuy nhiên, qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ và trình bày của các đương sự thấy rằng:

[3.1] Năm 2007, anh T1 và chị T2 có phần đất nêu trên cho anh H và chị D, thì ông H2 bà M biết nhưng không có ý kiến gì; đến ngày 16/9/2012 anh T1 và chị T2 lập giấy sang nhượng phần đất cho anh H và chị D có mặt bà M là vợ ông H2 chứng kiến ký tên vào giấy sang nhượng mà không phản đối; mặc dù ông H2

không có ký tên trong giấy sang nhượng nhưng khi lập giấy sang nhượng ông H2 có mặt (theo trình bày của ông Công, bà Nhữ, bà Xuân xác định khi chuyển nhượng có mặt, ông H2 đo đạc đất), ông H2 và bà M biết rõ việc sang nhượng này, nhưng cũng không có ý kiến gì.

[3.2] Từ năm 2007 đến khi anh H và chị D khởi kiện, phần đất anh H và chị D quản lý sử dụng, xây cất nhà, trồng cây trên đất, ông H2 và bà M vẫn biết nhưng cũng không ngăn cản và cũng không tranh chấp với anh H và chị D. Đồng thời ông H2 và bà M cũng không tranh chấp với anh T1 và chị T2 về việc anh T1 và chị T2 chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh H và chị D.

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 trình bày nếu chị D đưa thêm 03 cây vàng 24K thì ông H2 đồng ý cho anh T1 tiếp tục sang cho chị D. Nếu là đất của ông H2 thì vì sao ông đồng ý cho anh T1 sang nhượng, điều này cho thấy ông H2 thừa nhận phần đất là của anh T1 và chị T2.

[3.4] Mặt khác, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2 và bà M đứng tên là ngày 26/7/2013, sau thời gian anh T1 và chị T2 lập giấy sang nhượng cho anh H và chị D ngày 16/9/2012. Như vậy, khi ông H2 đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất đã đăng ký kê khai bao trùm cả phần đất của anh T1 và chị T2 đã chuyển nhượng cho anh H và chị D trước đó. Do đó, việc ông H2 và bà M căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H2, bà M đứng tên để cho rằng phần đất tranh chấp là của ông bà là chưa có căn cứ. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất mà anh T1 và chị T2 chuyển nhượng cho anh H và chị D trước đó là của anh T1 và chị T2, chứ không phải là của ông H2 và bà M.

[3.5] Đối với trình bày của anh T1 cho rằng anh H và chị D chưa trả đủ tiền sang nhượng, thấy rằng: Tại giấy sang nhượng đất các bên lập ngày 16/9/2012 có ghi “Đã trả tiền đầy đủ”; tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm anh T1 cũng xác định không có chứng cứ chứng minh anh H và chị D chưa trả tiền. Hơn nữa, lý do anh T1 và chị T2 chuyển nhượng đất cho anh H và chị D là do điều kiện khó khăn, anh T1 bị bệnh cần tiền để điều trị bệnh; nếu anh H và chị D chưa trả tiền nhưng vì sao từ năm 2012 đến nay anh T1 và chị T2 không đòi và cũng không ý kiến gì, trong khi phần đất đã giao cho anh H và chị D quản lý sử dụng, anh H và chị D xây cất nhà, trồng cây trên đất nhưng anh T1 và chị T2 không phản đối, không ngăn cản. Do đó, xét trình bày của anh T1 là không có căn cứ, mà có căn cứ xác định anh H và chị D đã thanh toán xong tiền sang nhượng đất cho anh T1 và chị T2.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H và chị D với anh T1 và chị T2 thấy rằng: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện đúng quy định pháp luật về mặt hình thức, không có công chứng, chứng thực; nhưng việc chuyển nhượng của các bên là hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thực hiện, anh H và chị D đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho anh T1 và chị T2, anh T1 và chị T2 cũng đã giao đất cho anh H và chị D quản lý sử dụng, anh H và chị D đã đầu tư cải tạo đất, xây cất nhà và trồng cây trên đất nhưng anh T1 và chị T2 không phản đối. Theo hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2, mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và chị D với anh T1 và chị T2 được công nhận.

[5] Đối với yêu cầu của anh T1 và chị T2 chuộc lại đất, do phần đất đã chuyển nhượng cho anh H và chị D nên việc xin chuộc lại đất do các bên tự thỏa thuận. Tuy nhiên, anh T1 và chị D không đồng ý cho chuộc lại đất theo yêu cầu của anh T1 và chị T2, nên yêu cầu của anh T1 và chị T2 không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu ông H2 và bà M về việc buộc anh H và chị D tháo dỡ nhà trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 3.361,9m² và trả tiền thuê đất số tiền 35.000.000 đồng, thấy rằng: Như đã nhận định trên, xác định phần đất ranh chấp là của anh T1 và chị T2, không phải là đất của ông H2 và bà M. Nên yêu cầu của ông H2 và bà M buộc anh H và chị D tháo dỡ nhà trả lại đất là không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất, do phần đất nêu trên anh H và chị D nhận chuyển nhượng của anh T1 và chị T2, không phải là đất thuê của ông H2 và bà M; ông H2 và bà M cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh anh H và chị D có thuê đất và nợ tiền thuê đất của ông bà. Do đó, yêu cầu của ông H2 và bà M về việc buộc anh H và chị D trả số tiền thuê đất 35.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm, thấy rằng: Tại hồ sơ thể hiện ông H2 có đơn yêu cầu độc lập ngày 13/3/2020, yêu cầu anh H và chị D tháo dỡ nhà trả lại diện tích 3.500m² và tiền thuê đất 35 triệu đồng, có đơn xin miễn giảm án phí. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý bổ sung yêu cầu độc lập của ông H2 theo Thông báo thụ lý số 175/TB-TLVA ngày 15/4/2020. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập các tài liệu cần thiết cho việc giải quyết vụ án, thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông H2, bà M đứng tên để xem xét về việc cấp quyền sử dụng đất cho ông H2 đứng tên có hợp pháp hay không. Tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm, anh T1 cũng không đặt ra yêu cầu giám định chữ ký cũng anh trong văn bản từ chối phân chia thừa kế tài sản, nên việc cấp sơ thẩm không hỏi anh T1 có yêu cầu giám định hay không cũng không vi phạm tố tụng. Hơn nữa, trong vụ án này chỉ có ông H2 và bà M tranh chấp cho rằng phần đất tranh chấp là của ông bà; những người anh em khác của ông H2 và anh T1 cũng không ai có ý kiến gì đối với phần đất này và cũng không tranh chấp chia thừa kế đối với phần đất mà cụ Đê để lại. Do đó, xét đề nghị của viện kiểm sát là không được chấp nhận.

[8] Từ nhận định trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo anh T1 và ông H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm về cách tuyên có phần chưa chính xác, nên cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh T1 phải chịu theo quy định; ông H2 là người cao tuổi được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[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 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Minh T1, ông Phan Văn H12.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ với anh Phan Minh T1 và chị Từ Thị Th được xác lập theo giấy sang nhượng đất ngày 16/9/2012 giữa anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ với anh Phan Minh T1 và chị Từ Thị Th đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế 3.361,9 m², tọa lạc tại Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C. Phần đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp Kinh xáng Lộ Xe; Phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Phan Văn H12; Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Ngọc Quang; Phía Bắc giáp đất phần đất còn lại của ông Phan Văn H12.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ được tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích đất nêu trên và các công trình xây dựng trên đất gồm căn nhà, nhà vệ sinh, hồ nước và các cây trồng trên đất.

Anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 3.361,9 m² nêu trên theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn H1 về việc yêu cầu anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ tháo dỡ nhà trả phần đất diện tích đo đạc thực tế là 3.361,9 m² và trả số tiền thuê đất là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phan Minh T1 và chị Từ Thị Th phải chịu 300.000 đồng; Ông Phan Văn H1 và bà Lê Thị M được miễn chịu án phí; Anh Tăng Thanh H và chị Lê Hồng Đ không phải chịu án phí. Ngày 04/02/2020 anh H và chị D đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu 0005085 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn H1 được miễn chịu án phí; Anh Phan Minh T1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 19/8/2022 anh T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009326 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, 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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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