

Bản án số: 351/2024/DS-PT

Ngày: 06 - 9 - 2024

V/v tranh chấp QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng tín dụng

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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy 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 Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 7 và 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và hợp đồng tín dụng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Nguyệt H, sinh năm: 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 195, đường Nguyễn Trãi, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn Thành S - Luật sư của Công ty Luật TNHH Luật Sống thuộc Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Nguyệt A, sinh năm: 1955 (có mặt).

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

2. Chị Trương Thúy Kiều E, sinh năm: 1981 (con bà A).

Địa chỉ: Số 36, khu v, phường T, quận C, thành phố C ..

Người đại diện hợp pháp của chị Kiều E: Bà Trần Nguyệt A (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (vắng).

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau.

2. Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N2 (vắng).

Địa chỉ: số 02, đường L, phường T, quận B, thành phố H ..

3. Ông Phan Tiến S1 (vắng).

4. Bà Võ Bé M1 (vắng).

Cùng địa chỉ: ấp Tân Bằng, xã Phong Lạc, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau.

5. Ông Trương Công D1, sinh năm: 1956, (chồng bà A); phiên tòa ngày 18/7/24 có mặt, phiên tòa ngày 06/9/2024 ủy quyền cho bà A.

Người kháng cáo: Bà Trần Nguyệt H là nguyên đơn; bà Trần Nguyệt A, bà Trương Thúy Kiều E là bị đơn; ông Trương Công D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 04/6/2000 bà H nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trần Văn Ngọt và bà Dương Thị Mến phần đất có diện tích 26.660m² (18.360m² đất ruộng, 8.300m² đất vườn), tọa lạc ấp T, xã P, huyện T, tỉnh C., với giá 145 chỉ vàng 24K.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất, do điều kiện sinh sống và công việc ở xa nên bà H có nhờ chị ruột là bà Trần Nguyệt A đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận); Giấy chứng nhận đến năm 2019 bà A mới giao lại cho bà H. Giấy chứng nhận UBND huyện cấp ngày 24/11/2003, diện tích 18.360m² đất lúa; phần diện tích còn lại 8.300m² đất vườn bà A làm thủ tục cho con gái tên Trương Thúy Kiều E đứng tên Giấy chứng nhận. Cho nên bà H yêu cầu đến chính quyền địa phương giải quyết. Toàn bộ phần đất sau khi chuyển nhượng bà H cho ông Tiền (em bà H thuê) lúc này Tiền có cuộc bờ xung quanh làm bờ bao từ tiền đến hậu, sau đó Tiền không thuê bà H cho vợ chồng Trương Thúy Kiều Chi (con gái bà A) thuê đến năm 2014 thì trả lại. Tiếp đến cho Kiều thuê 01 năm, Kiều E thuê nhưng thực tế bà A canh tác. Từ trước đến nay bà H không chuyển nhượng đất này cho bà A, khi bà A cất nhà bà H cũng không biết. Nay yêu cầu bà A phải di dời nhà và cây trái trồng trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất cho bà H.

Việc bà A cho rằng bà H cho bà A phần đất vườn và thổ cư hiện Kiều E đứng tên Giấy chứng nhận là không đúng, do bà A đi làm thủ tục cấp Giấy cho bà H nên bà A để lại 8.300m² cho Kiều E đứng tên. Nay bà H yêu cầu Kiều E phải chuyển trả lại QSD đất.

Việc bà A chuyển nhượng cho bà M1 ngang 2m dài đến hậu (cấp ranh với bà M1) việc này bà không biết và bà A cũng không báo cho bà biết.

Nguyên đơn yêu cầu bà A và Kiều E trả lại diện đất theo đo đạc thực tế và điều chỉnh Giấy chứng nhận đứng tên Kiều E sang tên bà H; buộc bà A và ông D1 phải di dời nhà và sang lấp mặt bằng trả lại hiện trạng đất ban đầu, đồng ý bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho bà A và ông D1. Không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quá trình tham giá giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Nguyệt A trình bày:

- Vào năm 2000 bà H có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông Ngọt, diện tích bao nhiêu thì bà không biết, cũng không biết chuyển nhượng bao nhiêu tiền. Bà H không có nhờ tôi đi làm Giấy chứng nhận theo như trình bày của bà H.

- Đối với phần đất trồng lúa 18.360m²: Sau khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Ngọt, bà H cho ông Lân thuê từ năm 2005 đến 2010; từ năm 2010 đến 2015 bà H cho bà A thuê. Đến năm 2016 thì bà H bán cho bà (không làm giấy tờ) với giá 570.000.000 đồng, bà đã trả được 340.000.000 đồng (không làm giấy tờ). Đến năm 2017 bà đến gặp bà H để thanh toán phần tiền còn lại nhưng bà H không đồng ý mà đòi nâng giá đất lên 1.400.000.000 đồng nên bà không đồng ý. Đến năm 2018 bà H hạ xuống giá 700.000.000 đồng nhưng bà phải trả tiền ngay trong năm 2019. Do không thương lượng được khoản lãi đối với phần vàng (10 lượng vàng 24K) mượn trước đó nên bà H không đồng ý bán cho bà nữa.

Bà yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà sẽ trả cho bà H 360.000.000 đồng và 10 lượng vàng 24K đã thiếu trước đó.

- Đối với phần đất vườn 8.300m²: Bà H tặng cho bà (chỉ nói miệng chứ không lập văn bản). Khi làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Ngọt thì bà H không ghi phần đất này. Việc tặng cho có nhiều người dân ở địa phương biết. Sau đó bà và ông Ngọt làm hợp đồng chuyển nhượng riêng phần đất vườn này.

Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Ngọt thì bà cho con là Trương Thúy Kiều E đứng tên quyền sử dụng và trực tiếp canh tác.

Do Kiều E lập gia đình đi nơi khác sinh sống nên hiện nay đất do bà và chồng là ông D1 trực tiếp quản lý, sử dụng; hiện nay đang được dùng để nuôi tôm. Phần đất này bà đã thế chấp để vay Ngân hàng Nông nghiệp 100.000.000 đồng. Bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bà A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và đồng ý trả tiếp phần tiền còn thiếu lại là 230.000.000 đồng, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà H phải chuộc lại 14.000m² đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà M1 và ông S1 và phải bồi thường thành quả lao động trên đất, nhà và công trình kiến trúc trên đất cho bà.

Chị Trương Thúy Kiều E trình bày tại biên bản làm việc ngày 06/5/2022:

Nguồn gốc đất do bà H chuyển nhượng của ông Ngọt, sau đó bà H cho lại bà A, bà A cho lại chị, lúc này bà A đứng tên chuyển nhượng từ ông Ngọt qua bà A chứ không làm giấy từ bà H cho, việc cho đất giữa bà H và bà A chỉ nói miệng không có làm giấy, cho diện tích là 8.300m², khi được cho đất là do bà A đi làm thủ tục chị chỉ ký trong hồ sơ, từ khi được cấp quyền sử dụng đến nay chị không sử dụng phần đất này mà do bà A quản lý sử dụng, phần đất này chị được đứng tên quyền sử dụng trước khi kết hôn (chồng tên Nguyễn Mậu Phú).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Công D1 trình bày:

Thời điểm mua bán đất với bà H thì ông đi làm ruộng ở bên Kiên Giang nên mọi việc do vợ ông là bà A thỏa thuận với bà H. Ông thống nhất với lời trình bày của bà A, không bổ sung gì thêm. Vợ chồng ông có thiếu bà H 10 lượng vàng 24K, đến nay vẫn chưa trả. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không đồng ý. Tại đơn yêu cầu độc lập, ông yêu cầu bà H phải thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết theo mức giá 700.000.000 đồng, nếu bà H không sang bán nữa thì phải bồi thường công sức ông đã cải tạo đất và nhà cửa có trên đất.

Ông D1 xác định là khi bàn bạc hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H và vợ chồng ông thì ông có mặt và thống nhất giá chuyển nhượng là 570.000.000 đồng. Nay yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đồng ý trả lại đất, nhưng bà H phải chuộc lại phần đất tôi đã chuyển nhượng là 14.000m² và phải bồi thường thành quả lao động và công cải tạo trên đất như giá đã định.

Bà Võ Bé M1 trình bày tại biên bản làm việc ngày 20/7/2022:

Bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Nguyệt A một phần đất ngang 01m dài đến hậu (làm giấy tay) phần đất này là bờ ranh giữa phần đất của bà và bà H, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, khi sang phần đất này thì bà A nói là bà A sang đất của bà H nên bà mới sang, phần đất này bà và chồng là ông (Phan Tiến S1) quản lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của của nguyên đơn bà Trần Nguyệt H yêu cầu Trương Thúy Kiều E trả lại diện tích đất là 4.421,6m²; yêu cầu bà Trần Nguyệt A và ông Trương Công D1 trả lại diện tích đất là 15.299,9m².

+ Buộc Kiều E có trách nhiệm trả cho bà H tương ứng giá trị đất với số tiền là 219.585.499 đồng.

Giao phần đất có diện tích là 4.421,6m² (tại thửa 1 và 2) cho Kiều E tiếp tục quản lý, sử dụng.

+ Buộc bà A và ông D1 có trách nhiệm trả lại cho bà H tương ứng giá trị phần đất với số tiền là 759.823.634 đồng.

Giao phần đất có diện tích 15.299,9m² (tại thửa 3, 4, 5) cho bà A và ông D1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà A và ông D1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà A, ông D1 và bà H.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, yêu cầu bà Trần Nguyệt A trả số tiền là 109.868.493 đồng.

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

Ngày 07/3/2024, nguyên đơn bà Trần Nguyệt H kháng cáo và ngày 07/6/2024 kháng cáo bổ sung, yêu cầu: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ khởi kiện của bà H; bác yêu cầu phản tố của bà A, ông D1. Buộc bà A và Kiều E giao trả phần đất do Kiều E đứng tên Giấy chứng nhận với diện tích 8.300m²; buộc bà A ông D1 giao trả phần đất do bà H đứng tên Giấy chứng nhận với diện tích 18.360m²; buộc vợ chồng bà A di dời nhà cửa, công trình kiến trúc trên đất để giao trả đất cho bà H, bà H đồng ý bồi thường vật chất, công trình, cây trồng không di dời được.

Ngày 08/3/2024, bị đơn Trương Thúy Kiều E kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi bà Kiều E giao trả lại quyền sử dụng đất và công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 4.421,6m² là đất của Kiều E; Kiều E không hoàn trả cho bà H số tiền 219.585.499 đồng.

Ngày 11/3/2024, bà Trần Nguyệt A và ông Trương Công D1 kháng cáo. Đơn kháng cáo có nội dung: Năm 2015, bà H bán hết phần đất diện tích 18.600m² cho bà A, bà A đã trả được 340.000.000 đồng, bản án sơ thẩm buộc bà A, ông D1 hoàn trả cho bà H giá trị của phần đất theo đo đạc thực tế là 15.299,9m² bằng số tiền 759.823.634 đồng, bà A ông D1 không đồng ý. Yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bà A, ông D1 đồng ý trả cho bà H 570.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, bà Trần Nguyệt H trình bày:

Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/02/2004 thì bà H không ký tên mà bà H giao dịch với ông Đại, bà Kiều (là người sang đất từ ông Ngọt); ngày 28/9/2003, bà H với vợ chồng ông Đại, bà Kiều làm giấy giao nhận tiền sang đất, bà H đã trả số tiền 98.600.000 đồng. Phần đất Kiều E đứng tên Giấy chứng nhận là đất của bà H.

Từ khi sang nhượng đất năm 2003, bà cho em trai tên Tiền mượn 01 năm; từ năm 2005 đến cuối năm 2012, bà cho Kiều Chi thuê, từ tháng 01/2013 đến tháng 01/2014 (âm lịch) cho Kiều E thuê (nhưng thực chất là bà A canh tác trên đất), Kiều E trả tiền thuê 01 năm 4.000.000 đồng; từ tháng 12/2014 đến nay Kiều E không trả tiền thuê, bà H đòi nhiều lần nhưng Kiều E không trả.

Đối với phần đất 14.000m² nguồn gốc là của cụ Thanh (mẹ của bà H, A, Phụng) sang bán và bà Phụng là người nhận tiền, chứ không phải đất của bà A bán để lấy tiền mua phần đất của bà H; bà Phụng không nhận tiền từ bà A.

- Bị đơn bà Trần Nguyệt A trình bày:

Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Phần đất bà H đứng tên, vào năm 2015 bà H đã sang bán cho bà A giá 570.000.000 đồng; bà A bán phần đất 14.000m² (đất bà A nhờ cụ Thanh đứng tên) giá 15 lượng vàng 24k, bà A trả cho bà H 340.000.000 đồng (do bà Phụng nhận giúp bà H), còn thiếu 230.000.000 đồng; do chị em nên không làm giấy sang bán.

Đối với phần đất Kiều E đứng tên, không phải đất của bà H, bà H cũng không tặng cho, mà do bà A tự kê đất thêm chứ thực chất ông Ngọt không có phần đất này; tuy nhiên, Giấy chứng nhận ông Ngọt đứng tên cho nên Kiều E và vợ chồng ông Ngọt làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất để làm cơ sở cho Kiều E xin cấp Giấy chứng nhận, chứ trên thực tế ông Ngọt không có đất mà bà A tự kê thêm đất, tuy diện tích sổ đỏ của Kiều E được cấp 8.300m²; nhưng thực chất bà A kê được 4.400m²; nhưng quản lý, canh tác 2.200m²; khi đo đạc thực tế, bà H xác định để lấy cho đủ đất theo Giấy chứng nhận bà H đứng tên là 18.360m², nên hiện tại Kiều E còn 1.700m²; nay Kiều E yêu cầu bà H giao trả lại 500m² để cho đủ diện tích 2.200m².

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục 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: Tại phiên toà ngày 18/7/2024, Viện kiểm sát đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Trần Nguyệt H, buộc bà Trần Nguyệt A, Trương Công D1 giao trả đất cho bà H. Tại phiên toà ngày 06/9/2024, trong thời gian tạm ngừng phiên toà có thu thập thêm chứng cứ và tại phiên toà phát sinh nhiều nội dung mới cần phải xác minh làm rõ mới giải quyết vụ án triệt để (bà A khai đất Kiều E đứng tên do bà tự kê thêm; bà A xác nhận bà H thuê ông Lâm Thành Ny trực tiếp làm Giấy chứng nhận cho bà H; phần đất 14.000m² là đất của ai, chưa làm rõ bà Phụng có nhận tiền sang đất hay không). Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị huỷ bản án sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng.

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Nguyệt H, bà Trần Nguyệt A, ông Trương Công D1 và Trương Thúy Kiều E trong thời hạn luật định, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Nguyên đơn, bà Trần Nguyệt H khởi kiện yêu cầu: (1) Vợ chồng bà Trần Nguyệt A và ông Trương Công D1 giao trả cho bà H diện tích đất theo đo đạc thực

té là 15.299,9m² tại ấp Tân Bằng, xã Phong lạc, huyện Trần Văn Thời thuộc thửa số 0016, tờ bản đồ số 01 do bà H đứng tên Giấy chứng nhận được UBND huyện cấp ngày 24/11/2003; (2) Yêu cầu Kiều E giao trả phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 4.421,6m² do Trương Thúy Kiều E đứng tên Giấy chứng nhận (cả hai phần đất bà H và Kiều E đứng tên Giấy chứng nhận, theo Bản trích đo hiện trạng thuộc thửa 41, 58 tờ bản đồ số 4, thành lập năm 2006).

Bà A, ông D1 không đồng ý yêu cầu của bà H, theo như bà A trình bày thì bà canh tác trên phần đất từ năm 2002, bà xây nhà, đào hầm nuôi tôm, trồng cây..., đến năm 2015 bà A bán 14.000m² đất của mình để có tiền mua lại phần đất của bà H giá 570.000.000 đồng, bà A đã trả cho bà H 340.000.000 đồng.

Kiều E không đồng ý yêu cầu của bà H, vì ngày 01/02/2004 Kiều E nhận sang nhượng đất từ ông Trần Văn Ngọt 8.600m² và được cấp Giấy chứng nhận, phần đất theo đo đạc thực tế 4.421,6m².

Bản án sơ thẩm quyết định: Chấp nhận khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà A, ông D1 trả lại diện tích đất 15.299,9m²; Kiều E trả lại diện tích đất 4.421,6m².

Giao cho bà A, ông D1 tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất và hai đương sự có trách nhiệm hoàn trả cho bà H giá trị quyền sử dụng đất 759.823.634 đồng; giao cho Kiều E tiếp tục quản lý, sử dụng đất và có trách nhiệm hoàn trả cho bà H giá trị quyền sử dụng đất bằng 219.585.499 đồng.

[3] Qua xem xét toàn diện chứng cứ và tranh luận tại phiên toà, nhận thấy

Nguyên đơn, bị đơn xác nhận đất liên quan đến tranh chấp do ông Trần Văn Ngọt đứng tên Giấy chứng nhận, ông Ngọt sang bán cho ông Đại nhưng chưa sang tên cho ông Đại, bà H trực tiếp thanh toán tiền sang bán đất cho ông Đại; do ông Ngọt đứng tên nên hợp đồng sang bán do ông Ngọt là người ký hợp đồng để người nhận sang nhượng làm cơ sở làm Giấy chứng nhận.

[3.1] Bà H xác nhận nhờ bà A trực tiếp làm Giấy chứng nhận giúp bà H; năm 2019 khi bà A giao Giấy chứng nhận cho bà H thì bà mới biết thiếu đất, đất của bà H do bà Kiều E đứng tên một phần diện tích 8.300m². Trong khi bà A không thừa nhận làm Giấy chứng nhận giúp bà H mà do bà H thuê ông Lâm Thành Ny là trưởng ấp trực tiếp làm, cho nên bà H khai năm 2019 bà A giao Giấy chứng nhận cho bà H là không đúng. Vì vậy, cần phải thu thập chứng cứ để có căn cứ xác định ai là người trực tiếp đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho bà H? Bởi vì, nếu bà A không trực tiếp làm thủ tục xin cấp giấy và không giữ Giấy chứng nhận đứng tên bà H thì bà H biết mình thiếu đất khi nào mà đến năm 2019 mới khởi kiện.

[3.2] Bà A trình bày đất Kiều E đứng tên là do tự bà A kè thêm đất nên có thêm diện tích đất khoảng hơn 2000m² chứ ông Ngọt không có giao đất cho Kiều E (chỉ làm hợp đồng giữa ông Ngọt với Kiều E để có cơ sở cho Kiều E đứng tên trên Giấy chứng nhận). Trên thực tế đo đạc cả khu đất có tổng diện tích 19.721,5m² ít hơn so với hai Giấy chứng nhận đứng tên bà H và Kiều E.

Hồ sơ chưa thể hiện phần đất Kiểu E đứng tên có nguồn gốc từ đâu? Có phải do nhận sang nhượng từ ông Ngọt hay giao dịch từ ông Đại? Hoặc có phải do bà A kê thêm đất hay không?

[3.3] Phần đất 14.000m² sang bán cho bà Võ Bé M1

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H trình bày thì phần đất này là tài sản của cụ Nguyễn Thị Thảnh. Còn bà A khai phần đất này là của bà A, bà A bán để lấy tiền mua phần đất mà bà H đứng tên trên Giấy chứng nhận; nhưng bà Trần Kim Phụng là người nhận 340.000.000 đồng tiền bà A sang đất của bà H. Bà A khai bà sang bán đất cho bà M1 và bà Phụng nhận tiền bán đất thay bà H, cho nên cần phải đưa bà Trần Kim Phụng tham gia tố tụng trong vụ án, nếu không sẽ ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Hơn nữa, cần phải đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Thảnh (chết năm 2021) vào tham gia tố tụng nhằm mục đích xác định diện tích đất 14.000m² là thuộc quyền sử dụng của ai? Trường hợp quyền sử dụng 14.000m² đất này thuộc về cụ Thảnh thì việc bà A khai bán 14.000m² đất cho bà M1 để lấy tiền mua đất của bà H là không có cơ sở; trường hợp 14.000m² đất không thuộc về cụ Thảnh thì có cơ sở để xem xét việc bà A có sang nhượng đất của bà H hay không.

[3.4] Ngoài ra, cũng cần làm rõ bà H có biết việc bà A xây cất nhà, đào nhiều hầm nuôi tôm, trồng trọt trên đất từ thời điểm nào, bởi vì việc bà A xây dựng, tác động trên đất với thời gian dài, đầu tư nhiều trên đất mà bà H không hay biết; làm rõ tại sao từ năm 2014 về trước bà H cho thuê đất thì có giấy tờ liên quan đến thuê đất, còn thời gian từ năm 2015 về sau không có giấy tờ cho thuê đất, trong khi đó bà A trực tiếp quản lý, sử dụng và từ năm 2015 bà A đào hầm tôm, xây nhà.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy cần phải đưa thêm người tham gia tố tụng; cần phải xác minh, thu thập thêm chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa. Do đó, cần huỷ bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: bà H, bà A, ông D1 là người cao tuổi nên được miễn; bà Kiều E được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

2. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí phúc thẩm: bà Trần Nguyệt H, bà Trần Nguyệt A, ông Trương Công D1 được miễn. Bà Trương Thuý Kiều E được nhận lại 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0004654 ngày 08/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

4. 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 Trần Văn Thời
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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 Thị Hiền

THÀNH VIÊN HĐXX PHÚC THẨM	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Ninh Quang Thế - Đặng Minh Trung	Nguyễn Thị Hiền

