

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

Bản án số: 513/2024/DS-PT  
Ngày: 24 - 12 - 2024  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trọng Quế

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 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: 311/2024/TLPT-DS, ngày 29 tháng 8 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 316/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1949; Địa chỉ cư trú: Số A C, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Mỹ P:* Luật sư Lê Thanh T - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C; Địa chỉ cư trú: Số A, đường T, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã N, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

- Ủy ban nhân dân huyện Đ; Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Cụ Dương Tô L (đã chết); Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Dương Tố L:* Bà Nguyễn Thị Mỹ P (là nguyên đơn); ông Nguyễn Hiền N, sinh năm 1952, địa chỉ cư trú: Số E Q, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (ông Nguyễn Hiền N cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; vắng mặt).

- Ông Trần Nguyễn Phúc V, sinh năm 1979; Địa chỉ: 1, C, phường T, quận T, TP ., là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Phú H (vắng mặt).

- Ông Lâm Văn H1, sinh năm 1974; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bà Trần Thị Thúy H2, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (là vợ ông Lâm Văn H1; có mặt).

- Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1955; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bà Lâm Thị R, sinh năm 1956; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (là vợ ông Nguyễn Văn L1; vắng mặt).

- Ông Nguyễn Bạc L2, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bà Lý Thị Đ, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (là vợ ông Nguyễn Bạc L2; vắng mặt).

- Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1988; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ (là con của ông Nguyễn Bạc L2; vắng mặt).

- Ông Lâm Hải T2; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (là em của ông Nguyễn Văn K; vắng mặt).

- Bà Lâm Thị B; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (là cháu của ông Nguyễn Văn K; vắng mặt).

- Ông Trần Văn B1, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Mỹ P (là nguyên đơn).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:*

Vợ chồng cụ Nguyễn Thanh B2 và cụ Dương Tố L có tài sản chung là phần đất có diện tích 49.237m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã T (nay là xã T), huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Năm 1993, cụ Nguyễn Thanh B2 cho con là bà Nguyễn Thị Mỹ P một phần đất diện tích 19.800m<sup>2</sup> và bà Nguyễn Thị Mỹ P đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số C 085795 ngày 14/11/1994, phần đất còn lại của vợ chồng cụ Nguyễn Thanh B2 là 37.470m<sup>2</sup>. Cùng năm 1994, cụ Nguyễn Thanh B2 lập hợp đồng tặng cho phần đất còn lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ P và bà Nguyễn Thị Mỹ P được cấp quyền sử dụng với diện tích 50.250m<sup>2</sup> theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 435527 ngày 18/7/1997.

Năm 1996, cụ Nguyễn Thanh B2 chết, bà Nguyễn Thị Mỹ P cùng chồng là ông Trần Phú H về sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất giao lại cho cụ Dương Tố L quản lý. Năm 2015, cụ Dương Tố L chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Lê Văn T3. Cũng trong thời gian năm 2015, bà Nguyễn Thị Mỹ P lập thủ tục đề nghị hợp thửa các phần đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng số BX 662999 vào ngày 20/4/2015 với tổng diện tích là 49.237m<sup>2</sup>.

Trước khi lập thủ tục hợp thửa các phần đất thì vào năm 1998 cụ D Tố Loan cho ông Nguyễn Văn K thuê phần đất khoảng 30 công (1.296m<sup>2</sup>/1công) với giá 10.000.000 đồng/năm. Đến khoảng cuối năm 1998 thì cụ Dương Tố L chuyển nhượng luôn phần đất trên cho ông Nguyễn Văn K với giá 27 lượng vàng 24 kara. Phần diện tích đất còn lại do cụ Dương Tố L cùng với người cháu là ông Nguyễn Bạc L2 quản lý canh tác. Ông Nguyễn Văn K là người nhận chuyển nhượng đất từ cụ Dương Tố L nhưng trên thực tế thì ông Nguyễn Văn K cùng với ông Lâm Thanh H3 hùng với nhau để nhận chuyển nhượng đất. Ông Lâm Thanh H3 giao cho ông Nguyễn Văn K 15 lượng vàng để nhận 15 công đất, phần còn lại thuộc nghĩa vụ thanh toán của ông Nguyễn Văn K. Ông Nguyễn Văn K đã trả 24 lượng vàng cho cụ Dương Tố L vào ngày 02/5/2001. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và canh tác đến năm 2001 thì ông Lâm Thanh H3 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn L1 diện tích 10 công, với giá bằng 10 lượng vàng 24 kara, phần đất của ông Lâm Thanh H3 còn lại 05 công. Ông Nguyễn Văn K, ông Lâm Thanh H3, ông Nguyễn Văn L1 đã phân chia ranh giới các phần đất, cất nhà ở và canh tác. Phần đất của ông Nguyễn Văn K được giao cho ông Nguyễn Hải T4 quản lý sử dụng cho đến nay.

Theo bà Nguyễn Thị Mỹ P cho rằng phần đất 49.237m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp C, xã T (nay là xã T), huyện Đ, tỉnh Cà Mau là đất của bà được cha là ông Nguyễn Thanh B2 cho và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Việc mẹ của bà là cụ Dương Tố L cho thuê hay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K, tặng cho ông Nguyễn Bạc L2 là không đúng và cũng không chứng cứ để chứng minh. Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn K, ông Lâm Hải T2, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Bạc L2 và những người có liên quan đến phần đất trả lại cho bà toàn bộ phần đất 49.237m<sup>2</sup> và phần nhà còn lại mà cha mẹ của bà xây cất trước đây.

Ông Nguyễn Văn K cho rằng, quá trình sử dụng đất thì cụ Dương Tố L có chuyển nhượng cho nhiều người, ông đã bỏ vàng ra để trả lại cọc do cụ Dương Tố L nhận của người nhận chuyển nhượng đất để giữ lại đất đã thuê của cụ Dương Tố L và sau đó cụ Dương Tố L đã chuyển nhượng luôn phần đất khoảng 30 công cho ông từ năm 1998 với giá 27 lượng vàng 24 kara, ông đã trả cho cụ Dương Tố L 24 lượng vàng 24 kara. Việc chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Mỹ P biết rõ và bà Nguyễn Thị Mỹ P không phản đối. Sau khi chuyển nhượng thì ông đã cắt chia đất cho ông Lâm Văn H1 15 công với giá 15 lượng vàng (do ông Lâm Văn H1 hùng chuyển nhượng đất với ông). Năm 2002, ông Lâm Văn H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn L1 10 công với giá 10 lượng vàng. Các phần đất trên đã được

ông và ông Lâm Văn H1, ông Nguyễn Văn L1 cắt chia đất, phân ranh, đắp bờ bao khuôn viên từng khu đất và sử dụng cho đến hôm nay. Do đất nhận chuyển nhượng từ cụ Dương Tố L và bà Nguyễn Thị Mỹ P, đã sử dụng ổn định nên ông không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ P và ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ P để công nhận quyền sở hữu hợp pháp của ông đối với phần đất đã sang nhượng trong đó có cả phần đất của ông Lâm Văn H1 và phần đất của ông Nguyễn Văn L1.

Ông Lâm Thanh H3, ông Nguyễn Văn L1 thống nhất ý kiến với ông Nguyễn Văn K và cùng có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Mỹ P để công nhận quyền sở hữu hợp pháp cho ông Lâm Văn H1, ông Nguyễn Văn L1 đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Bạc L2 cho rằng, năm 1990 vợ chồng ông sinh sống tại ấp C, xã T được cụ Nguyễn Thanh B2 và cụ Dương Tố L kêu về sinh sống cùng gia đình để chăm sóc các cụ; chăm lo mồ mã ông bà và hai cụ cho vợ chồng ông một phần đất tại ấp C, xã T (nay là xã T), phần đất lúc này hoang hóa, cây tạp rậm rạp, có 04 ngôi mộ của ông bà (*mộ của ông cố, ông nội, bà nội và mộ cha của ông Nguyễn Văn K*). Ông cải tạo, quản lý và sử dụng phần đất đến năm 1997 - 1998 thì cụ Dương Tố L và bà Nguyễn Thị Mỹ P chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn K. Cụ Dương Tố L kêu vợ chồng ông về ở bên phần đất mà hiện nay ông đang sử dụng. Phần đất này, ông xây dựng nhà (*sửa chữa lại nhà trước, xây mới nhà sau*), xây công vuông, làm lộ bê tông, khoan giếng nước. Ông cùng gia đình (vợ là Lý Thị Đ, con là Nguyễn Quốc T1) sinh sống và chăm sóc cụ Dương Tố L (*sau này cụ L lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống cùng bà Nguyễn Thị Mỹ P và qua đời do dịch bệnh Covid-19*). Do phần đất trên ông đã được cụ Nguyễn Thanh B2 và cụ Dương Tố L cho và sử dụng ổn định nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ P và ông yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của bà Nguyễn Thị Mỹ P để cấp quyền sử dụng đối với phần đất ông đang quản lý.

Tại các văn bản ghi ý kiến, lời khai cụ Dương Tố L cho rằng, phần đất của cụ với cụ Nguyễn Thanh B2 đã được con gái là bà Nguyễn Thị Mỹ P bán một phần cho ông Lê Văn T3, khoảng 10 năm sau, khi bà Nguyễn Thị Mỹ P định sang phần đất còn lại cho ông Lê Văn T3 thì ông Nguyễn Văn K biết và có đến gặp Lê Văn T3 để thỏa thuận sang lại phần đất trên. Cụ (Dương Tố L) đồng ý để cho bà Nguyễn Thị Mỹ P sang nhượng đất cho ông Nguyễn Văn K nên ông Nguyễn Văn K mới bán phần đất ở H lấy vàng về sang phần đất của cụ. Trước khi sang phần đất cho ông Lê Văn T3 thì cụ và cụ Nguyễn Thanh B2 có cho ông Nguyễn Bạc L2 một phần để ở và để trông coi mồ mã, phụng dưỡng cụ, nếu ông Nguyễn Bạc L2 hiếu đạo thì cho luôn phần đất này. Phần đất sang nhượng cho ông Nguyễn Văn K với giá 27 lượng vàng, bà Nguyễn Thị Mỹ P nhận 24 lượng, còn lại 03 lượng Cụ cho luôn ông Nguyễn Văn K. Phần diện tích đất sang nhượng có thỏa thuận chừa lại 01 công đất để làm nền mộ.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ P.

- Buộc ông Nguyễn Văn K và ông Lâm Hải T2 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ P  $\frac{1}{2}$  giá trị của diện tích đất 12.871,2m<sup>2</sup> với số tiền là 450.492.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Lâm Thị R trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ P  $\frac{1}{2}$  giá trị của diện tích đất 13.782,6m<sup>2</sup> với số tiền là 482.391.000 đồng (bốn trăm tám mươi hai triệu ba trăm chín mươi một nghìn đồng).

- Buộc ông Lâm Văn H1 và bà Trần Thị Thúy H2 trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ P  $\frac{1}{2}$  giá trị của diện tích đất 9.586,24m<sup>2</sup> với số tiền là 335.518.400 đồng (ba trăm ba mươi lăm triệu năm trăm mười tám nghìn bốn trăm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Bạc L2, bà Lý Thị Đ và anh Nguyễn Quốc T1 trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ P  $\frac{1}{2}$  giá trị của diện tích đất 9.737,3m<sup>2</sup> với số tiền là 340.805.500 đồng (ba trăm bốn mươi triệu tám trăm lẻ năm nghìn năm trăm đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ P về việc yêu cầu di dời khu vực nền mộ có diện tích 35m<sup>2</sup> và khu vực nền mộ 6m<sup>2</sup> (gồm 5 ngôi mộ đá là người thân của ông K) nằm trên phần đất ông Nguyễn Văn K và ông Lâm Hải T2.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Mỹ P về việc yêu cầu chị Lâm Thị B tháo dỡ căn nhà đang quản lý sử dụng để trả cho bà 02 vách tường cũ và 01 hồ nước nằm trên đất ông Nguyễn Văn K và Lâm Hải T2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn K: Công nhận phần đất có diện tích 12.871,2m<sup>2</sup> và các công trình, kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn K và ông Lâm Hải T2.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Bạc L2. Ông Nguyễn Bạc L2, bà Lý Thị Đ và anh Nguyễn Quốc T1 được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 9.737,3m<sup>2</sup> và các công trình, kiến trúc trên đất.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn L1: Công nhận phần đất có diện tích 13.782,6m<sup>2</sup> và các công trình, kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn L1 và bà Lâm Thị R.

5. Chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Văn H1 và bà Trần Thị Thúy H2: Công nhận phần đất có diện tích 9.586,24m<sup>2</sup> (sau khi trừ đi khu vực mộ và lối đi) và các công trình, kiến trúc trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Lâm Văn H1 và bà Trần Thị Thúy H2.

6. Giao cho bà Nguyễn Thị Mỹ P quản lý, sử dụng phần đất khu vực mộ và lối đi có diện tích 1.628,06m<sup>2</sup> (hiện có 01 ngôi mộ của mẹ cụ L). Trong đó, phần khu vực mộ kích thước 36m x 36m; phần lối đi ngang 2,0m đo song song với cạnh tiếp giáp đoạn M5bM4b dài 157,19m và đoạn từ M4b đến khu vực mộ 8,84m qua phần đất ông Lâm Văn H1 đang quản lý.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký, hoàn tất thủ tục chuyển tên đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

(Về vị trí tứ cận của các phần đất trên thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/11/2019 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi và K1 theo Bản vẽ hiện trạng ngày 02/3/2020 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh C)

7. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ P là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Dương Tố L phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn K 04 lượng 02 chỉ 01 ly vàng 24k, trả ông Nguyễn Văn L1 04 lượng 08 chỉ 07 ly vàng 24k, trả cho ông Lâm Văn H1 01 lượng 04 chỉ 03 ly vàng 24k. (Giá vàng tính được tại thời điểm thi hành án).

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

Ngày 08/7/2024, bà Nguyễn Thị Mỹ P kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa vợ của ông Nguyễn Văn K (bị đơn) là bà Lâm Thanh H4 vào tham gia tố tụng để buộc trách nhiệm cùng với ông Nguyễn Văn K trả lại đất nên đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ P cung cấp thêm chứng cứ mới là Biên bản đo đạc đất lập ngày 25/6/1997; Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất và Tờ ủy quyền của cụ Dương Tố L có thể hiện việc cụ Dương Tố L đồng ý cùng với cụ Nguyễn Thanh B2 cho toàn bộ diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ P nên các chứng cứ này cần thiết phải được làm rõ. Từ đó, đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo trình tự sơ thẩm, nếu không chấp nhận hủy án thì đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ P được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật, bà Nguyễn Thị Mỹ P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K, ông Lâm Hải T2, ông Nguyễn Văn L1, ông Nguyễn Bạc L2 và những người có liên quan đến phần đất trả lại cho bà toàn bộ phần đất 49.237m<sup>2</sup>, còn các bị đơn cho rằng phần đất trên đã được nhận chuyển nhượng và được tặng

cho, sử dụng ổn định nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét về nguồn gốc phần đất và diễn biến vụ việc tranh chấp cho thấy:

Vợ chồng vụ Nguyễn Thanh B2 và cụ Dương Tô L có tài sản chung là phần đất có tổng diện tích 71.254m<sup>2</sup>. Quá trình sử dụng đất thì cụ Nguyễn Thanh B2 đã cho con gái là bà Nguyễn Thị Mỹ P phần đất 19.800m<sup>2</sup> và bà Nguyễn Thị Mỹ P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 085795, ngày 14/11/1994, thửa đất số 512, tờ bản đồ số 06, việc bà Nguyễn Thị Mỹ P được cho phần đất này cụ Dương Tô L không hay biết nhưng sau đó thì cụ Dương Tô L cũng đồng ý. Cũng trong thời gian này, ngày 07/12/1994, cụ Nguyễn Thanh B2 xác lập Hợp đồng tặng cho phần đất 37.470m<sup>2</sup> tại các thửa đất số 517, 518, 519 tờ bản đồ số 06 cho bà Nguyễn Thị Mỹ P. Sau khi tặng cho đất, năm 1996 cụ Nguyễn Thanh B2 chết. Việc tặng cho phần đất này cụ Dương Tô L không biết và cũng không thể hiện việc đồng ý. Khi lập thủ tục để xin cấp quyền sử dụng thì bà Nguyễn Thị Mỹ P đã đăng ký biến động tăng thêm diện tích đất tại 02 thửa đất số 694 và 696, tờ bản đồ số 06 (là phần đất ngoài diện tích đất tặng cho) để đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 435527 ngày 18/7/1997 với tổng diện tích được cấp là 50.250m<sup>2</sup>, trong khi đó phần đất được cụ Nguyễn Thanh B2 tặng cho chỉ có 37.470m<sup>2</sup>.

Đối với diện tích đất 19.800m<sup>2</sup> mà bà Nguyễn Thị Mỹ P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 085795, cấp ngày 14/11/1994, thửa đất số 512, tờ bản đồ số 06 thì đến năm 1996 bà Nguyễn Thị Mỹ P và cụ Dương Tô L đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn T3, đến năm 2015 thì bà Nguyễn Thị Mỹ P thực hiện hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng được xác định là 22.017m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích tại thửa đất số 512, tờ bản đồ số 06 với diện tích là 14.980m<sup>2</sup> và một phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng được bà Nguyễn Thị Mỹ P đăng ký biến động tăng thêm. Thủ tục chuyển nhượng này ông Lê Văn T3 giao lại cho con là ông Lê Văn S đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số BX 663000, cấp ngày 20/4/2015). Các phần đất còn lại được bà Nguyễn Thị Mỹ P lập thủ tục hợp thửa và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 662999, cấp ngày 20/4/2015 với diện tích là 49.237m<sup>2</sup>. Từ diễn biến trên cho thấy, việc bà Nguyễn Thị Mỹ P lập thủ tục đăng ký biến động tăng thêm diện tích phần đất tại thửa 511 và 02 thửa đất số 694 và 696 (là phần đất đang do ông Nguyễn Bạc L2 đang quản lý sử dụng) chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh làm rõ là do đâu mà bà Nguyễn Thị Mỹ P đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 đối với diện tích tại 03 thửa đất số 511; 694 và 696 tờ bản đồ số 06 để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

Năm 1996, khi cụ Nguyễn Thanh B2 chết (trước khi bà Nguyễn Thị Mỹ P được cấp quyền sử dụng phần đất 49.237m<sup>2</sup>), bà Nguyễn Thị Mỹ P cùng chồng là ông Trần Phú H cũng về sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh, còn cụ Dương Tô L vẫn ở lại Cà Mau. Năm 1997, cụ Dương Tô L cho ông Nguyễn Văn K thuê

phần đất 30 công (1.296m<sup>2</sup>/1công), đến khoảng cuối năm 1998 thì cụ Dương Tố L thỏa thuận để chuyển nhượng phần đất trên cho ông Lê Văn T3 và ông Lê Văn T3 đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất. Từ đó, ông Nguyễn Văn K đã gặp ông Lê Văn T3 trao đổi để trả lại vàng đặt cọc để cụ Dương Tố L chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Văn K với giá là 27 lượng vàng 24kara, ông Nguyễn Văn K đã trả cho cụ Dương Tố L được 24 lượng vàng 24kara, việc chuyển nhượng này được ông Nguyễn Văn K và ông Lâm Thanh H3 hùng vón với nhau để chuyển nhượng. Phần diện tích đất còn lại do ông Nguyễn Bạc L2 quản lý canh tác. Trong thời gian chăm sóc, nuôi dưỡng cụ Dương Tố L; chăm sóc mồ mã ông bà và sử dụng đất thì ông Nguyễn Bạc L2 được cụ Dương Tố L tặng cho phần đất mà ông Nguyễn Bạc L2 quản lý, sử dụng hiện nay. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất thuộc tài sản chung của cụ Nguyễn Thanh B2 và cụ Dương Tố L nhưng việc tặng cho đất cho bà Nguyễn Thị Mỹ P cũng chỉ riêng cụ Nguyễn Thanh B2 xác lập, không được sự đồng ý của cụ Dương Tố L nên việc bà Nguyễn Thị Mỹ P được tặng cho đất thì chỉ có ½ diện tích đất là thuộc quyền quyết định của cụ Nguyễn Thanh B2, còn lại ½ diện tích đất còn lại thuộc quyền quyết định của cụ Dương Tố L là có căn cứ pháp luật.

Tuy nhiên, trước ngày mở phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn cung cấp bản sao “Tờ ủy quyền” của cụ Dương Tố L lập ngày 25/6/1997; “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất” của phần đất 37.470m<sup>2</sup> và “Biên bản đo đạc đất đai” lập ngày 25/6/1997 có nội dung thể hiện cụ Dương Tố L đồng ý và thống nhất việc cụ Nguyễn Thanh B2 cho đất bà Nguyễn Thị Mỹ P và cụ Dương Tố L cũng thống nhất để cho bà Nguyễn Thị Mỹ P sở hữu toàn quyền phần đất được cho. Với tài liệu chứng cứ mới do nguyên đơn cung cấp đã thay đổi diễn biến vụ việc cũng như việc đánh giá chứng cứ và kết quả giải quyết việc tranh chấp giữa các bên nhưng các tài liệu chứng cứ trên chưa được xác minh làm rõ kể cả những người xác nhận, chứng thực từ các văn bản trên. Việc phát sinh chứng cứ mới cần thiết phải được xác minh làm rõ mới giải quyết được toàn diện vụ án.

[4] Qua diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm đã thể hiện, khi ông Nguyễn Văn K thuê đất và nhận chuyển nhượng đất thì ông Nguyễn Văn K đã có vợ là bà Lâm Thanh H4; vợ chồng ông Nguyễn Văn Khôn C thực hiện việc quản lý và sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng và hiện tại bà Lâm Thanh H4 vẫn còn đang chung sống với ông Nguyễn Văn K. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà Lâm Thanh H4 vào tham gia tố tụng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Lâm Thanh H4 cũng như nghĩa vụ mà bà Lâm Thanh H4 phải thực hiện. Theo kết quả xét xử sơ thẩm, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng phần đất 12.871,2m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lâm Thanh H4 và buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lâm Thanh H4 trả ½ giá trị đất cho nguyên đơn thì cấp sơ thẩm lại công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K và ông Lâm Hải T2, buộc ông Nguyễn Văn K, ông Lâm Hải T2 thực hiện nghĩa vụ hoàn trả ½ giá trị đất trong khi đối với ông Lâm Hải T2 được ông Nguyễn Văn K xác định chỉ là anh em trong gia đình được ông Nguyễn Văn K giao quản lý, sử dụng đất còn phần đất nhận chuyển nhượng thuộc quyền quyết định của ông Nguyễn Văn K. Việc không đưa bà Lâm Thanh H4 (*vợ của ông*

8



Nguyễn Văn K) vào tham gia tố tụng là không đúng với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Lâm Thanh H4 cũng như nghĩa vụ mà bà Lâm Thanh H4 phải thực hiện, thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục.

[6] Từ những căn cứ trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót do đưa thiếu người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật; chưa thu thập đầy đủ tài liệu có liên quan đến việc đăng ký và lập thủ tục cấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với các thửa đất số 511; 694 và 696 cũng như việc phát sinh chứng cứ mới tại phiên tòa phúc thẩm cần thiết phải được xác minh làm rõ mới giải quyết được toàn diện vụ án. Những sai sót và diễn biến trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục và không thể làm rõ được tại phiên tòa nên cần thiết hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo trình tự, thủ tục sơ thẩm. Đồng thời, khi giải quyết lại vụ án cần xác định cụ thể về người tham gia tố tụng đúng với yêu cầu khởi kiện và vụ việc tranh chấp có liên quan.

Do hủy án sơ thẩm nên việc tranh chấp và kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ P không đặt ra xem xét.

[7] Tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được công nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự dự nộp được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Mỹ P không phải chịu và thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

- Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Mỹ P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

**Nguyễn Thế Phương**