

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 12/2025/DS-PT
Ngày 06 - 01 - 2025
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 **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm Phán: Ông **Nguyễn Thành Lập**

Ông **Đặng Minh Trung**

- **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:** Ông **Nguyễn Văn Hùng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 06 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 494/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho QSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 513/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê Công Ú**, sinh năm 1961 (vắng mặt); Bà **Ngô Việt P**, sinh năm 1961 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Công Ú: Bà Ngô Việt P.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Chị **Tạ Thị X** (vắng mặt), sinh năm 1991; Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1972 (có mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị X: Ông **Hồ Văn K**, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: Khóm H thị, Trần Đồi V, huyện P, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Chị **Tạ Thị X** và bà **Nguyễn Thị L** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn và cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Công Ú là bà Ngô Việt P trình bày:

Gia đình ông bà có một phần đất tổng diện tích 456m² thuộc thửa số 520, 521 tờ bản đồ 03 tọa lạc ấp H (nay khóm H), thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Phước S, bà Lê Thị N vào năm 2007 (Tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/9/2007 diện tích nhận chuyển nhượng là 459m², nhưng khi đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích được cấp là 456m²) và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 850621 với diện tích 336m² và AK 850622 với diện tích 120m² cùng ngày 07/01/2008 đứng tên ông Lê Công Ú, bà Ngô Việt P. Phần đất có tứ cận:

Hướng Đông: Giáp với đất của ông Lê Công Ú là 6m;

Hướng Tây: Giáp với Quốc Lộ A là 6m;

Hướng Nam: Giáp với đất chị Tạ Thị X là 55m;

Hướng Bắc: Giáp với đất của ông Lê Công Ú là 57m.

Ngày 27/7/2018 gia đình ông bà cải tạo đất thì phát hiện phần đất nêu trên bị chị Tạ Thị X là hộ giáp ranh xây dựng nhà lán chiếm diện tích là 36m² (chiều ngang mặt tiền khoảng 0,6m, chiều ngang mặt hậu khoảng 1,2m, chiều dài khoảng 40m). Được biết phần đất chị X đang ở và cất nhà trước đây cũng nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông S, bà N với diện tích ngang 5m giáp lộ. Sau đó, ông bà có liên hệ gặp chị X yêu cầu trả lại phần đất lán chiếm thì chị X cố tình tránh mặt không thương lượng.

Ngày 25/11/2020 gia đình ông bà có gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn C để giải quyết nhưng chị X không đến nên hòa giải không thành.

Quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết thì ông bà phát hiện chị Tạ Thị X đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/11/2023 có phần đất hiện đang tranh chấp với ông bà cho bà Nguyễn Thị L. Ông bà xác định việc tặng cho giữa chị X với bà L là không đúng theo quy định pháp luật vì phần đất hiện đang có tranh chấp chưa được giải quyết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cái Nước giải quyết: Buộc chị Tạ Thị X và bà Nguyễn Thị L tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc đã xây dựng trên phần đất lán của ông bà và trả lại phần diện tích đất 36m² (chiều ngang mặt tiền khoảng 0,6m, chiều ngang mặt hậu khoảng 1,2m, chiều dài khoảng 40m) thuộc thửa số 520, 521 tờ bản đồ 03 (nay là một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, chỉnh lý năm 2012) tọa lạc ấp H (nay khóm H), thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông bà. Đồng thời, yêu cầu hủy hoặc tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa chị Tạ Thị X với bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích 318m², thửa số 430, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại Khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Theo Bản vẽ hiện trạng (Điều chỉnh) ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH

Một thành viên T3 thì diện tích phần đất tranh chấp đo đạc thực tế là 95m² nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế nêu trên.

- *Tại biên bản ngày 23/7/2024 bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:* Phần đất của bà hiện nay là do bà nhận chuyển nhượng từ mẹ ruột của bà là bà Lý Thị L1, nhưng khi đó bà không có ở địa phương, đi làm ăn nên mới làm giấy tờ để cho con của bà là Tạ Thị X đứng tên quyền sử dụng đất. Khi chuyển tên từ bà Lý Thị L1 sang tên Tạ Thị X là làm hợp đồng tặng cho nhưng thực tế là bà L1 chuyển nhượng lại cho bà. Bà L1 chuyển cho Tạ Thị X phần đất ngang 06m, dài 52m. Việc bà L1 nhận chuyển nhượng phần đất từ bà Lê Thị N là chuyển nhượng phần đất ngang 06m và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải là 05m. Đối với phần đất giáp với ông Lê Thái B từ điểm M11, M12, M4, M6 trong Bảng vẽ hiện trạng ngày 25/12/2023 là đất do mẹ bà là bà L1 nhận chuyển nhượng từ bà N nhưng đến nay chưa chuyển tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, hiện nay bà đang giữ. Bà xác định phần đất của bà là chiều ngang 06m và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cất nhà chưa được 05m ngang, bà không có lấn đất của ông Ú và bà P. Trước đây, ông Ú và bà P có tranh chấp với ông Nguyễn L2 hộ giáp ranh phía Bắc. Sau này bà P, ông Ú có thỏa thuận với ông Nguyễn T1 đó phát sinh tranh chấp với bà và chị X. Do đó, bà không đồng ý trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp vì bà không lấn đất của bà P, ông Ú, bà cũng không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà với chị X theo yêu cầu của nguyên đơn.

- *Tại biên bản ngày 23/7/2024 bị đơn là chị Tạ Thị X trình bày:* Chị thống nhất theo lời trình bày của bà L là mẹ chị. Trước đây vào năm 2016 mẹ của chị có nhận chuyển nhượng của bà ngoại chị là bà Lý Thị L1 phần đất ngang 06m, dài 52m nhưng mẹ của chị không có ở địa phương nên bà N1 chị làm hợp đồng tặng cho lại cho chị để chị quản lý cho mẹ của chị. Chị quản lý đất cho đến ngày 14/11/2022 có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất trên lại cho mẹ của chị đứng tên, chuyển trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chị làm thủ tục tặng cho phần đất cho mẹ chị thì chị mới chuyển tên quyền sử dụng đất sang tên của mẹ chị được. Khi bà ngoại chị chuyển tên quyền sử dụng đất cho chị thì không có đo đạc nhưng khi xây dựng nhà thì có đo đạc và có hộ giáp ranh ký tên. Chị không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn là trả lại phần đất tranh chấp và không đồng ý hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị với mẹ chị là bà Nguyễn Thị L.

- *Tại Biên bản ngày 23/7/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị N trình bày:* Vào ngày 07/9/2007 bà có chuyển nhượng cho bà Ngô Việt P, ông Lê Công Ú phần đất ngang 06m, dài 76,5m tọa lạc ấp H, thị trấn C với giá là 40.000.000đ. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn C, bà đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông Ú, bà P xong. Khi chuyển nhượng đất có đo đạc và cắm ranh bằng cây mắm.

Đến ngày 05/3/2012 thì bà tiếp tục chuyển nhượng cho bà Lý Thị L1 là mẹ của bà Nguyễn Thị L phần đất giáp ranh với đất của ông Ú, bà P. Phần đất bà chuyển nhượng cho bà L1 có chiều ngang 05m, dài 52m với giá là 55.000.000đ. Bà

đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà L1. Bà xác định chỉ chuyển nhượng cho bà L1 phần đất ngang 05m chứ không phải 06m như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L đứng tên. Việc bà L1 (L, X) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất ngang 06m là do bà còn phần đất ngang 06m nhưng chỉ chuyển nhượng 05m ngang, còn lại 01m ngang là của bà. Lý do còn lại 01m đất đó là do bà cất nhà gần cổng Quê H nên đo dồn lại thừa ra 01m ngang. Việc bà L1 (Bà L, chị X) được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng trên phần đất 06m ngang là không đúng thực tế.

- Đối với Ủy ban nhân dân huyện C đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia tố tụng nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không cung cấp tài liệu, chứng cứ hay ý kiến đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 170/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước Quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Công Ú, bà Ngô Việt P:

1.1. Buộc chị Tạ Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Lê Công Ú, bà Ngô Việt P trị giá phần đất tranh chấp có diện tích 95m² (3b, 4b) thuộc một phần thửa số 401, tờ bản đồ số 34, chỉnh lý năm 2012, phần đất tọa lạc khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau là 190.000.000đ (Một trăm chín mươi triệu đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

Xác định ranh đất chung của ông Ú, bà P với chị X, bà L tại các điểm M7', M9'', M10'' theo bản vẽ hiện trạng (Điều chỉnh) ngày 06/9/2024 của Công ty TNHH Một Thành Viên T3.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

1.2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 03/11/2022 giữa chị Tạ Thị X với bà Nguyễn Thị L đối với phần đất có diện tích 318m², thửa số 430, tờ bản đồ 34, tọa lạc Khóm Hữu T2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

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

Ngày 07 và 15/10/2024 bà L và chị X kháng cáo có cùng yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu của ông Ú bà P về việc đòi chị X trả giá trị phần đất tranh chấp 95m² bằng 190.000.000đ và công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ ngày 03/11/2022 giữa bà L với chị X đối với phần đất 318m² thửa số 430, tờ bản đồ số 34.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông K tranh luận: Tòa án nhân dân huyện Cái Nước lấy phần đất bà X được cấp giấy chứng nhận và phần đất nhận chuyển nhượng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận để đối chiếu với giấy chứng nhận xác định phần đất của bà X thừa so với giấy chứng nhận được cấp là chưa phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Khi thực hiện việc đo đạc phần đất không có các hộ giáp ranh có mặt xác định ranh đất với phần đất tranh chấp nên đo vẽ chưa chính xác là chưa đảm bảo tính khách quan. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà X đã xây nhà ở kiên cố nhưng ông Ú và bà

P không có ý kiến phản đối. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà P tranh luận: Đất bà X nhận chuyển nhượng có 5m, bà X cất nhà 5m. Bà X có thừa nhận với bà các hộ đất ranh phía bên kia của bà X lấn qua bà X lấn qua bà. Bà mua bán đất trước bà X 10 năm quản lý ổn định. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, án sơ thẩm vi phạm tố tụng không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng, tuyên vượt yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định số thửa đất trên giấy chứng nhận QSDĐ của các đương sự chưa rõ, nên kiến nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được bà L và chị X thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bà theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà L và chị X như nhau nên Hội đồng xét xử xét kháng cáo của hai đương sự kháng cáo cùng lúc.

Tại phiên tòa người đại diện của bị đơn và bà L xác định phần đất tranh chấp hiện bà L đang thế chấp tại Ngân hàng Đ chi nhánh tỉnh C, Tòa án đã ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ. Tại công văn trả lời số 01/CMU ngày 06/01/2025 của Ngân hàng, xác định bà L vay tiền tại Ngân hàng Đ và thế chấp phần đất được cấp quyền sử dụng đất trong đó có phần đất tranh chấp cho Ngân hàng, cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, vì vậy cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại là phù hợp. Nguyên nhân Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là do quá trình xét xử sơ thẩm bà L và chị X không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án và không cung cấp chứng cứ này nên dẫn đến thiếu sót của cấp sơ thẩm, do đó việc hủy án cấp sơ thẩm không có lỗi.

Tuy nhiên khi xét xử lại cấp sơ thẩm cần lưu ý theo đơn khởi kiện ông Ú bà P kiện đòi chị X tranh chấp 36m² đất, qua thẩm định ông Ú bà P khởi kiện bổ sung yêu cầu chị X bà L hoàn trả phần đất theo đo đạc thực tế là 95m², Tòa sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ú bà P, tuy nhiên theo bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp có diện tích 147,2m², phần còn lại 52,2m² chưa thể hiện yêu cầu của nguyên đơn, Quyết định cấp sơ thẩm lại phân định ranh đất của hai bên theo các điểm M7'M9'M10'' bao trùm cả phần diện tích 52m² này.

Tại đơn bổ sung đơn khởi kiện của ông Ú bà P Bút lục 55 ông bà khởi kiện cả bà L và chị X, thực tế toàn bộ phần đất của chị X bao gồm cả phần đất tranh chấp chị X đã tặng cho bà L, việc tặng cho này được ủy ban nhân dân huyện C

điều chỉnh trang 4 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng cần xem xét nghĩa vụ của cả hai bị đơn.

Về nội dung tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn cung cấp giấy chuyển nhượng viết tay của bà N sang cho bà L1 phần đất chiều ngang 6 m nhưng số 6 có biểu hiện của việc sửa chữa, cần làm rõ đối với bà N về việc chuyển nhượng cho bà L1 chiều ngang cụ thể bao nhiêu có đối chứng với biên nhận do bà L cung cấp tại phiên tòa mới có thể giải quyết chính xác được vụ án.

Ngoài ra cũng cần xem xét các kiến nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm để có căn cứ chính xác hơn khi phán quyết.

Do hủy án nên Hội đồng xét xử không xem xét đến phần nội dung.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm chị X, bà L không phải chịu, hai đương sự được hoàn lại số tiền dự nộp theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, các Điều 148, 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 170/2024 ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

2. Án phí phúc thẩm: chị Tạ Thị X và bà Nguyễn Thị L không phải chịu, ngày 15/10/2024 hai đương sự mỗi người đã tạm nộp 300.000đ tại các lai thu số 1375, 1376 của Chi cục Thi hành án huyện Cái Nước được hoàn lại.

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**

Ninh Quang Thế

