

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

Bản án số: 50/2025/DS-PT
Ngày 12 - 02 - 2025
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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Công Tấn 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 Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 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: 541/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 402/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1955 (có mặt).

2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Đức B – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1952 (có mặt).

2. Bà Chung Thị T, sinh năm 1956 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Nguyễn Văn B1: Ông Tăng Tấn L – Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà Chung Thị N, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Huỳnh Văn O, sinh năm 1982 (vắng mặt).

4. Bà Lê Kim T2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H trình bày:

Vào ngày 20/6/1990, vợ chồng ông P và bà H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 (Trần Văn T3) phần đất diện tích 850m² (Ngang 17m, dài 50m) tương đương 2 góc ba, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P với giá 05 phân vàng 24kara, khi đó có làm “giấy sang nhượng đất ngày 20/6/1990” do ông Nguyễn Văn D viết toàn bộ nội dung, đồng thời ông D viết tên người mua là Huỳnh Văn P, Phạm Thị H và người bán là ông Trần Văn T3, vợ Chung Thị N, thực tế ông P, bà H, ông T3, bà N không có ký tên, chỉ có ông Chung Minh Đ ký tên người chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng ông P, bà H đã giao đủ vàng cho ông T3 và đã và cất nhà ở trên phần đất từ năm 1990, đến năm 2008 ông bà dời nhà về phần đất khác sinh sống, năm 2009 Mặt trận tổ quốc xã xét cất nhà đại đoàn kết, nhà 167 thuộc đối tượng hộ nghèo cho con ông bà là ông Huỳnh Văn O trên phần đất tranh chấp và sinh sống cho đến nay phía ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T và ông T3, bà N không có tranh chấp.

Quá trình sử dụng, ông bà có đóng tiền thuế đất. Năm 2004, có đoàn đo đạc xuống kiểm kê đất thì ông, bà phát hiện ông Nguyễn Văn B1 đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm lên phần đất của ông bà. Khi đó, ông bà và ông B1, bà T thỏa thuận ông B1, bà T sẽ làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông P, bà H phần đất ngang 14m x dài 50m = 700m², ông bà cho lại ông B1, bà T 03m ngang, đồng thời lập lại văn bản là giấy sang nhượng đất ở đoạn thứ hai “Giấy S Nhuận Đất” có tiêu đề “hôm nay ngày 20/6/1990...”, bên người nhượng đất thì bà T ký tên B1 (ký thay cho ông B1) do ông B1 không biết viết chữ, người nhận đất ông Huỳnh Văn P ký, sau đó trưởng ấp là ông Nguyễn Văn T4 xác nhận ngày 24/12/2004 nội dung theo giấy sang nhượng đất của ông Trần Văn T3 có nhượng lại phần đất cho ông Huỳnh Văn P phần đất nay nằm trong chủ quyền của B1 là đúng. Thời điểm lập lại giấy sang nhượng trên thì ông T3 đã bỏ địa phương đi, không có mặt tại địa phương. Tuy nhiên, khi ông bà yêu cầu ông B1, bà T làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì bà T, ông B1 không thực hiện mà cho rằng

diện tích ông bà nhận chuyển nhượng từ ông T3 là ngang 14m x dài 36m chứ không phải chiều dài là 50m từ đó xây ra tranh chấp, sự việc không thỏa thuận được nên ông bà yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Nay ông P, bà H yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T1 (Trần Văn T3), Chung Thị N theo giấy sang nhượng đất ngày 20/6/1990 với diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 648m², phần đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau. Ông bà rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N và ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 648m² tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn, ông Nguyễn Văn B1 và bà Chung Thị T trình bày:

Phần đất tranh chấp với bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn P là của ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N diện tích phần đất là 17.950m² tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau với giá 2,4 lượng vàng 24k vào năm 1992, khi nhận chuyển nhượng không đo đạc thực tế, không lập thành văn bản, chỉ nói miệng, đến năm 1993 ông Nguyễn Văn B1 được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thửa 147 là 300 m² và 5.250m², thửa 146 là 10.750m², thửa 148 là 1.650m², tổng diện tích là 17.950m² là từ nhận chuyển nhượng của ông T1, bà N, còn diện tích 12.150m² thửa 532 là nhận chuyển nhượng của cha ruột bà là ông Chung Minh T5 không liên quan đến phần đất tranh chấp. Khi bà nhận chuyển nhượng đất của ông T1 và bà N thì phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 1993 bà và ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất của ông T1, bà N chuyển nhượng cho ông bà là ông T1, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C (đã chết).

Trong phần đất ông bà nhận chuyển nhượng của ông T1, trước đó vào năm 1990 ông T1 đã cầm cố cho vợ chồng ông P và bà H phần đất nền diện tích đất ngang 09 m x dài 36m, sau khi nhận cố đất ông P, bà H cất nhà sinh sống trên phần đất từ năm 1990, sau đó cho lại con là Huỳnh Văn O cất nhà ở trên đất cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông P, bà H hứa ở trên đất 10 năm sẽ cho ông Tổng chuộc lại phần đất nhưng sau đó ông P, bà H không đồng ý cho ông Tổng chuộc lại phần đất mà cho rằng phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T1. Đối với giấy sang nhượng có xác nhận của trưởng ấp Nguyễn Văn T4 ngày 24/12/2004 thì bà T không có ký tên “Bé” thay cho ông B1.

Do ông bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của ông T1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T1 và bà N chỉ cầm cố phần đất ngang 09m x dài 36m cho ông P, bà H nên bà không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông P, bà H. Ông bà giữ nguyên yêu cầu phản tố, buộc ông P, bà H phải tháo dỡ, di dời nhà cửa và trả lại cho bà phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 648m², phần đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau và đồng ý bồi thường giá trị, công sức cải tạo bồi lấp nền nhà cho ông P, bà H là 12.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C (đã chết) vào năm nào ông không nhớ, khi đó đất chưa có giấy tờ gì, việc chuyển nhượng đất chỉ nói miệng không lập thành văn bản, ông nhận chuyển nhượng đất của ông C diện tích đất hơn 17.000m² tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau, khi đó không có đo đạc chỉ xác định ranh. Năm 1990, ông bà cầm cố cho ông P và bà H phần đất ngang 09m, dài 36m trong tổng diện tích đất trên với giá 05 phân vàng 24k, tương đương 250.000 đồng. Việc cầm cố đất chỉ nói miệng không làm văn bản, thời hạn cầm cố đất là 10 năm. Khi ông bà chuyển nhượng đất cho ông B1, bà T thì ông P, bà H đã cất nhà trên đất và xin ở thêm 10 năm là đến năm 2000 sẽ chuyển đi nơi khác, nhưng đến nay không trả và xảy ra tranh chấp. Đến năm 1992 ông bà chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên bao gồm cả diện tích đã cầm cố cho ông P, bà H cho ông B1 và bà T với giá 2,4 lượng vàng 24k, khi đó chỉ xác định ranh chứ không đo đạc thực tế, khi chuyển nhượng đất cho ông B1 và bà T chỉ nói miệng chứ không làm văn bản, đến năm 1993 ông B1 và bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 30.100m² trong đó có 17.950m² đất ông bà chuyển nhượng cho ông B1 và bà T.

Nay ông bà yêu cầu hủy giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Huỳnh Văn P và bà Phạm Thị H lập vào năm 1990 đối với diện tích đất có chiều ngang 09m x chiều dài 36m, tổng diện tích 324m², phần đất tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau. Yêu cầu ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H trả lại phần đất theo đo đạc thực tế cho ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông bà đồng ý trả 05 phân vàng 24k cho ông P và bà H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Văn O trình bày:

Ông thống nhất ý kiến trình bày của ông P và bà H về nguồn gốc phần đất tranh chấp là ông P, bà H nhận chuyển nhượng của ông T1, bà T phần đất ngang 17m, dài 50m tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau vào năm 1990, sau đó ông P, bà H đã cất nhà sinh sống trên phần đất, đến năm 2008 thì cha mẹ ông dời nhà về phần đất khác và cho ông mượn phần đất để cất nhà sinh sống, năm 2009 ông được Nhà nước cất cho căn nhà 167 cho hộ nghèo, khi đó nhà nước cất toàn bộ căn nhà và bàn giao cho ông, ông có góp vào căn nhà số tiền 7.200.000 đồng để cất nhà, số tiền này ông vay từ ngân hàng. Ông ở trên phần đất đến khoảng 05 năm thì cùng vợ là Lê Kim T2 đi Bình Dương để làm thuê, hiện căn nhà đã hư hỏng nhưng do hiện phần đất đang tranh chấp nên ông chưa sửa chữa lại căn nhà. Nay ông thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H, yêu cầu giữ nguyên phần đất để ông tiếp tục sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N và ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T đối với diện tích đất 648m² tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H. Công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 20/6/1990 giữa ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị Như. Giữ y toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 648m² (gồm thửa số 01 là 292,7m², thửa số 02 là 308,2m² và thửa số 03 là 47,1m²) tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau cho ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng. (Diện tích và vị trí đất theo Trích đo hiện trạng ngày 04/8/2023 của Công ty cổ phần K1 – Chi nhánh C1 kèm theo).

Ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn B1 theo quy định.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H phải tháo dỡ, di dời nhà cửa và trả lại cho ông B1, bà T phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 648m² tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 và bà Chung Thị N về việc yêu cầu hủy giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N với ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H lập vào năm 1990 đối với diện tích đất 324m² tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 04/10/2024, ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/10/2024, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Giữ nguyên như trình bày và tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm. Yêu cầu sửa án. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T không tranh luận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị Như K tranh luận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P năm 1990, 1998 có giấy tờ sang nhượng đất và có xác nhận của Ban nhân dân ấp năm 2004. Thực tế, ông P, bà H sử dụng đất liên tục, không tranh chấp từ năm 1990 đến nay. Bị đơn trình bày cho mượn đất, cầm cố đất là không có chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B1, bà T, ông T1, bà N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H không tranh luận.

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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị Như. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông T1, bà N. Ông P, bà H trình bày, ông, bà nhận chuyển nhượng của ông T1, bà N phần đất ngang 14m, dài 50m. Trình bày này của ông P, bà H không có văn bản chứng minh. Ông T1, bà N cho rằng năm 1990, ông, bà có cầm cố cho ông P, bà H phần đất ngang 9m, dài 36m, thời hạn cố là 10 năm. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải bà N vợ ông T1 trình bày: “Cái nền nhà cặp nhà ông B1 tại ấp B, xã V trước đây tôi cho vợ chồng ông Huỳnh Văn P và bà Phạm Thị H mượn ở phía ông Huỳnh Văn P có đưa lại cho vợ chồng tôi 5 phân vàng, khi nào trả lại đất thì gia đình tôi trả lại vàng. Còn phần đất nuôi trồng thủy sản ngoài kênh C thuộc ấp B, xã V, trước đây tôi sang lại cho Nguyễn Văn Đ1 (không có giấy tờ). Sau đó, ông Đ1 sang nhượng lại cho Huỳnh Văn P”. Trình bày của ông T1, bà N là có mâu thuẫn. Hơn nữa, theo trình bày trên, ông T1, bà N khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 thì cũng không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ xác lập bằng lời nói. Theo xác nhận của ông Nguyễn Văn T4 (Bút lục số 09, 350): Ông T1 có chuyển nhượng cho ông P chứ không phải cầm cố.

[2] Xét việc sử dụng phần đất tranh chấp, ông P, bà H đã sử dụng đất ổn định từ năm 1990, sau đó năm 2009, ông P cho con là ông Huỳnh Văn O ở đến năm 2011, ông O được xét tặng nhà đại đoàn kết và cất nhà trên phần đất tranh chấp. Ngoài ra, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân ngày 27 tháng 7 năm 2023 (Bút lục 179-180) thể hiện: Quá trình sử dụng, ông P, bà H có đầu tư cải tạo bồi lấp phần đất ngang 14m, dài 50m, cao khoảng 0,7m nhưng ông B1, bà T là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có ý kiến gì phản đối. Như vậy, ông P, bà H đã sử dụng toàn bộ diện tích đất

tranh chấp. Tại Công văn số 659/CNVPĐKĐĐ ngày 12 tháng 6 năm 2024 (Bút lục số 256), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P xác định: Theo hồ sơ địa chính năm 2006, thửa 509 do tờ bản đồ số 8 có diện tích 733m² do ông Huỳnh Văn P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ địa chính năm 2018, thửa 509 do tờ bản đồ số 8 có diện tích 425,7m² do ông Huỳnh Văn P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, sau khi có giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 thì ông P kê khai đăng ký phần đất tranh chấp và được ghi nhận tại sổ mục kê đứng tên ông Huỳnh Văn P từ năm 2006.

[3] Tại Biên bản hoà giải ngày 13 tháng 7 năm 2020, Ủy ban nhân dân xã V, bà T đồng ý: “*Thống nhất theo đo đạc, bao nhiêu thì lấy bấy nhiêu, còn không thì cắt đủ 500m² nhưng phía ông P phải để lại mé bờ 02m bề ngang cho vợ chồng tôi cải tạo vuông đở lên, khi làm thủ tục ông P phải chịu mọi chi phí đo đạc, trước bạ, hồ sơ*”. Như vậy, bà T thừa nhận có việc chuyển nhượng nên bà T mới đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông P. Ngoài ra, nguyên đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1990 đến nay là hơn 30 năm không ai tranh chấp. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B1, bà T, ông T1, bà N.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị Như . Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh người chịu chi phí tố tụng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N là người cao tuổi và có yêu cầu xin miễn nộp án phí là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] 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 ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị Như .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 242/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N và ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T đối với diện tích đất 648m² tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H. Công nhận giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất lập ngày 20/6/1990 giữa ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị Như. Giữ y toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 648m² (gồm thửa số 01 là 292,7m², thửa số 02 là 308,2m² và thửa số 03 là 47,1m²) tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau cho ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng. (Diện tích và vị trí đất theo Trích đo hiện trạng ngày 04/8/2023 của Công ty cổ phần K1 – Chi nhánh C1 kèm theo).

Ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào bản án điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn B1 theo quy định.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H phải tháo dỡ, di dời nhà cửa và trả lại cho ông B1, bà T phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 648m², tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 và bà Chung Thị N về việc yêu cầu hủy giao dịch hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N với ông Huỳnh Văn P, bà Phạm Thị H lập vào năm 1990 đối với diện tích đất 324m² tọa lạc tại ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Cà Mau.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1 và bà Chung Thị N liên đới nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn P toàn bộ chi phí đo đạc và thẩm định giá là 14.471.022 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1 và bà Chung Thị N được miễn nộp án phí. Bà Phạm Thị H và ông Huỳnh Văn P không phải chịu án phí.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B1, bà Chung Thị T, ông Nguyễn Văn T1, bà Chung Thị N được miễn nộp.

Trường hợp bản án 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 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, 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 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**

Đặng Minh Trung