

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

Bản án số: 99/2025/DS-PT

Ngày 06 - 3 - 2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở 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 Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 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: 601/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 354/2024/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1958 (có mặt).

2. Ông Bùi Văn V, sinh năm 1953 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông V: Bà Trần Thị N (Theo văn bản uỷ quyền ngày 03 tháng 3 năm 2025, có mặt).

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

- Bị đơn:

1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Luật sư Huỳnh Công D –

Văn phòng Luật sư Huỳnh Công D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

2. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Phạm Văn D1 (Vạng, V1), sinh năm 1952 (chồng bà L, vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông D1: Bà Lê Thị L, sinh năm 1958 (có mặt).

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

2. Bà Dương Thị H, sinh năm 1932; Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Bà Phạm Ngọc N1, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Bà Phạm Ngọc A, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

6. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã A, Thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1974; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Thị M1 (vợ ông Phạm Văn N2), sinh năm 1952 (vắng mặt).

10. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1973 (vắng mặt).

11. Bà Phạm Thị M2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

12. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

13. Ông Phạm Văn L2, sinh năm 1987 (vắng mặt).

14. Ông Phạm Văn S1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

15. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1997 (vắng mặt).

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

16. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1989; Địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

17. Bà Phạm Thị M3, sinh năm 1993; Địa chỉ cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị L là bị đơn; ông Phạm Văn D1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N trình bày:

Tổng diện tích phần đất theo đo đạc thực tế 16.775,9m² là phần đất có nguồn gốc là của ông Dương Văn M4 và bà Trần Thị S2. Ông N2 và ông D1 (là cháu ngoại ông M4 và bà S2), còn ông N3 (là con rể ông M4 và bà S2, chồng là bà H). Ông N2 (vợ là bà M1) chuyển nhượng cho nguyên đơn 02 lần với tổng cộng là 08 công đất tầm 3 mét (diện tích thực tế 6.879,5m²), giá là 400 giạ lúa, việc chuyển nhượng có lập Tờ giao kèo ngày 16/5/1990 và Tờ sang nhượng đất ngày 22/8/1994. Vợ chồng ông D1 và bà L chuyển nhượng cho nguyên đơn 05 công đất tầm 3 mét, giá là 250 giạ lúa, việc chuyển nhượng có lập Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993, đến khoảng 2-3 năm sau vợ chồng ông D1 và bà L chuyển nhượng tiếp cho nguyên đơn phần đất 1 gốc tư (không có làm giấy tờ) với giá 700.000 đồng và đã giao đất sử dụng nên có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.300,4m². Ông N3 (vợ là bà H) chuyển nhượng cho nguyên đơn 02 công đất tầm 3 mét (diện tích thực tế 2.596,0m²), giá 06 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng không có lập giấy tờ mà đến khi nhận vàng thì ông N3 có ghi nội dung chuyển nhượng tại Biên nhận ngày 20/01/1995, các phần đất tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ngoài phần đất 16.775,9m², trước đây nguyên đơn có nhận chuyển nhượng 10 công đất từ Nguyễn Văn Đ1, Nguyễn Văn B1, Lê Văn T3 (có nguồn gốc của bà S2). Trước đó, bà S2 có khiếu nại đòi lại phần đất 10 công, nhưng Phòng nông lâm thủy sản huyện T giải quyết không chấp nhận yêu cầu của bà S2, giữ y hiện trạng đất cho ông Đ1, ông B1, ông T3 (theo như Thông báo số 04 ngày 02/6/1994). Như vậy các phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng, cộng với phần đất 10 công, nguyên đơn đã quản lý ổn định đến nay và chưa được cấp Giấy chứng nhận. Nguyên đơn tiến hành kê khai đăng ký để được cấp giấy CNQSD đất thì bà L và ông T (em ruột ông N2, ông D1) ngăn cản, bà L cho rằng phần đất 7.300,4m² là đất mà vợ chồng bà cầm cố, không phải là đất chuyển nhượng, còn ông T cho rằng phần đất ông N2 chuyển nhượng cho nguyên đơn là đất của bà S2 (bà ngoại ông T) nên các bị đơn đòi lại. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tờ giao kèo ngày 16/5/1990 và Tờ sang nhượng đất ngày 22/8/1994, ký giữa ông V với ông N2 phần đất (về việc ông N2 chuyển nhượng cho ông V phần đất theo đo đạc thực tế 6.879,5m²), Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993, ký giữa ông D1 và bà L với ông V (về việc ông D1 và bà L chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế 7.300,4m²), Tờ Biên nhận ngày 20/01/1995, ký giữa ông N3 với ông V (về việc ông N3 chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế 2.596,0m²), buộc ông T và bà L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, các phần đất tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn, bà Lê Thị L trình bày:

Phần đất tranh chấp với nguyên đơn là phần đất 05 công và 1 gốc tư (theo đo đạc thực tế là 7.300,4m²) có nguồn gốc là của ông Dương Văn M4 và bà Trần Thị S2. Khoảng năm 1982, Tập đoàn sản xuất lấy phần đất của ông M4 và bà S2 chia cho bà Dương Thị H (bà H là vợ ông N3, là con gái ruột của ông M4 và bà S2) 06 công đất ruộng và 02 công đất vườn, chia cho ông N2 (con bà H, chồng bà M1) 08 công đất ruộng, ông D1 (con bà H) 05 công và 1 gốc tư. Đến năm 1985 Tập đoàn sản xuất giải thể, phần đất của bà H giao trả cho ông M4 và bà S2. Sau đó ông

M4 chết, bà S2 tiến hành hợp và tuyên bố phần đất của bà S2, bà S2 cho bà H (vì bà H là người phụng dưỡng và thờ cúng ông bà, cha mẹ), còn phần đất của ông N2 và ông D1 tiếp tục quản lý sử dụng. Năm 1996 ông D1 bệnh, bà có hỏi vay ông V và bà N 02 chỉ vàng 24k, lãi 5 phân/tháng và hỏi thêm tiền vay 1.000.000 đồng, lãi 10 phân/tháng, đến năm 1998 ông V và bà N tính tiền vốn và lãi, quy đổi thành 250 gia lúa, nên ông V và bà N yêu cầu bà phải cố phần đất 5 công 1 gốc 4. Việc cố đất hai bên có làm giấy cố ký tên, hiện giấy cố do bà N và ông V giữ. Thời gian sau, do cần tiền điều trị bệnh cho ông D1, bà thoả thuận với bà N và ông V là chuyển nhượng luôn cho ông V và bà N phần đất này, đôi bên có lập giấy chuyển nhượng có ký tên. Đôi bên thoả thuận giá chuyển nhượng 1,3 lượng vàng 24k/1 công là thoả thuận bằng miệng, nhưng thực tế bà chỉ nhận vàng cọc của ông V và bà N là 1,3 lượng vàng 24k, số vàng còn lại do ông V và bà N không trả nên bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng năm 2019, buộc ông V và bà N trả lại phần đất nêu trên, bà đồng ý trả lại cho ông V và bà N 13 chỉ vàng 24k và 250 gia lúa. Đối với Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993 do nguyên đơn cung cấp thì bà L xác định bà và ông D1 không có ký tên, nên bà L yêu cầu Cơ quan chức năng giám định chữ ký chữ viết của bà L và ông D1 tại Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993.

Đối với bị đơn là ông Phạm Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, Phạm Văn S, Phạm Thị M2, Phạm Thị L1, Phạm Văn L2, Phạm Văn S1, Phạm Văn B, Phạm Thị Đ, Phạm Thị M3, bà Dương Thị H, Phạm Thị T1, Phạm Ngọc N1, Phạm Ngọc A, Phạm Văn T2, Phạm Thị M, Phạm Thị P: Khi thụ lý, Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt đúng theo quy định của pháp luật, nhưng các đương sự này vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án. Riêng đối với bà M1: Tại Biên bản làm việc với bà M1 ngày 23/02/2024 (bút lục 193) bà M1 xác định: Bà và ông Phạm Văn N2 là vợ chồng, ông N2 ngày 25/10/2022, bà và ông N2 08 người con gồm: Phạm Văn S, Phạm Thị M2, Phạm Thị L1, Phạm Văn L2, Phạm Văn S1, Phạm Văn B, Phạm Thị Đ, Phạm Thị M3. Trước khi còn sống, ông N2 có chuyển nhượng cho ông V và bà N phần đất 08 công và ông N2 có lập Tờ giao kèo ngày 16/5/1990 và Tờ sang nhượng đất ngày 22/8/1994 là đúng và hiện nay phần đất này do ông V và bà N quản lý từ nhiều năm. Việc chuyển nhượng đất do ông N2 tự thực hiện, nhưng có thông qua cho bà biết. Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc của ông M4 và bà S2 phân chia, vì phần đất do ông N2 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và bà M1 không có yêu cầu gì. Đối với ông T có cung cấp cho Tòa án Tờ khai tông chi ngày 11/5/2023 (bút lục 118 đến 121) với nội dung: Ông Phạm Văn N3 chết ngày 14/10/2007, ông N3 và bà Dương Thị H là vợ chồng, ông N3 và bà H có 07 người con gồm: Phạm Thị T1, Phạm Ngọc N1, Phạm Ngọc A, Phạm Văn T2, Phạm Thị M, Phạm Thị P, Phạm Văn T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 354/2024/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N.

- Công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Bùi Văn V với ông Phạm Văn N2 xác lập tại Tờ giao kèo ngày 16/5/1990 và Tờ sang nhượng đất ngày 22/8/1994, về việc ông N2 chuyển nhượng cho ông V và bà N phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 6.879,5m², đất trồng lúa (ký hiệu thửa số 2 – theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (TL năm 2008), đất tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Công nhận có hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Bùi Văn V với ông Phạm Văn D1 (Vạng) và bà Lê Thị L xác lập tại Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993, về việc ông D1 (Vạng) và bà L chuyển nhượng cho ông V và bà N phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 7.300,4 m², đất trồng lúa (ký hiệu thửa số 1, 3, 4 – theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (TL năm 2008), đất tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N được quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 2.596,0m² (đất trồng lúa), ký hiệu thửa số 5 – theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023 (phần đất này do ông Phạm Văn N3 chuyển nhượng cho ông V và bà N), trích đo một phần từ thửa số 426, 469, tờ bản đồ số 5 (TL năm 2008), đất tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (tổng diện tích 16.775,9m² (đất trồng lúa), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (TL năm 2008), đất tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023).

2. Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N phần đất với tổng diện tích 16.775,9m² (theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (TL năm 2008), đất tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị L về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N với ông Phạm Văn D1 (Vạng) và bà Lê Thị L xác lập tại Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993, về việc ông D1 (Vạng) và bà L chuyển nhượng cho ông V và bà N phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 7.300,4m² (ký hiệu thửa số 1, 3, 4 - theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (TL năm 2008), đất tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện T, 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 15/11/2024, bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (Vạng, V1) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (Vạng, V1) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Huỳnh Công D tranh luận: Kết luận giám định không xác định được chữ ký L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải của bà L hay không. Khi chuyển nhượng đất, vợ chồng bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm điều cấm pháp luật. Đề nghị Tòa án: Sửa một phần án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn V với ông Phạm Văn V1, bà Lê Thị L. Việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn, bà Lê Thị L tranh luận: Bà không có chuyển nhượng đất cho ông V.

Nguyên đơn, bà Trần Thị N tranh luận: Bà L có đọc nội dung tờ chuyển nhượng đất cho bà và có ký tên vào giấy chuyển nhượng đầy đủ.

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 bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (Vạng). Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 354/2024/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (Vạng, V1), Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Phạm Văn D1 (V, V1), bà Lê Thị L kháng cáo đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 10 năm 1993 với diện tích đất theo đo đạc thực tế 7.300,4m² giữa ông Bùi Văn V với ông Phạm Văn D1 (Vạng, V1), bà Lê Thị L nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét hợp đồng này.

[2] Bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 cho rằng bà L và ông D1 không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn V vào năm 1993 mà chỉ cầm cổ phần đất 5 công và 1 gốc tư cho ông V vào năm 1998 với giá 250 giá lúa. Sau một thời gian sau, do cần tiền điều trị bệnh cho ông D1, bà L thoả thuận chuyển nhượng đất này cho ông V, bà N, đôi bên có lập giấy chuyển nhượng, bà L có ký tên. Hai bên có thoả thuận miệng giá chuyển nhượng 1,3 lượng vàng 24k/công nhưng ông V chỉ trả cho bà L được 1,3 lượng vàng 24k, có thoả thuận hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã K, huyện T nên yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2019. Hội đồng xét xử xét thấy, bà L

không cung cấp được hợp đồng cầm cố đất giữa bà L với ông V và cũng không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2019 như bà L trình bày. Tại Công văn số 188/UBND ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Ủy ban nhân dân xã K xác nhận: “*Ủy ban nhân dân xã không có lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với bà Trần Thị N và ông Bùi Văn V phần đất 5 công ¼, đất toạ lạc tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau*”. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 10 năm 1993 là văn bản duy nhất chứng minh giao dịch giữa ông V, bà N với ông D1, bà L.

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 10 năm 1993 giữa ông D1, bà L với ông V, bà N. Ông D1, bà L không thừa nhận ký tên vào hợp đồng trên nhưng tại Kết luận giám định số 5220/KL-KTHS ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Phân viện khoa học kỹ thuật hình sự Bộ C kết luận: Chữ ký dạng chữ viết “Vạn” dưới mục: “Người sang nhượng đất ký tên” so với chữ ký dạng chữ viết “Vạn” dưới mục: “Người cố đất” trên tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người viết (ký) ra. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “Lan” dưới mục: “Người sang nhượng đất ký tên” so với chữ ký dạng chữ viết “Lan” dưới mục: “Vợ” trên tài liệu mẫu so sánh là phải hay không phải do cùng một người viết (ký) ra (Bút lục số 376). Mặc dù, kết luận giám định không đủ cơ sở xác định có phải chữ ký của bà L hay không nhưng kết luận xác định ông D1 (V, V1) có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 10 năm 1993. Bà L cho rằng, bà L có ký tên vào hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông V với nội dung cầm cố đất giá 250 gia lúa nhưng không cung cấp được hợp đồng; trong khi, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 10 năm 1993 do ông V cung cấp có nội dung chuyển nhượng 5 công đất giá 250 gia lúa là phù hợp với trình bày của bà L. Như vậy, có cơ sở để xác định, bà L, ông D1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải hợp đồng cầm cố đất.

[4] Xét quá trình sử dụng đất, ông V, bà N canh tác đất từ khi nhận chuyển nhượng ổn định liên tục và đã có bờ bao xung quanh đất để xác định ranh đất với phần đất còn lại của gia đình bà L; gia đình bà L cũng không có yêu cầu chuộc đất. Đến năm 2021, giữa bà L với ông V, bà N chỉ xảy ra tranh chấp ranh đất nên có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã K hoà giải. Tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã K ngày 29 tháng 4 năm 2021 có nội dung: Bà L tranh chấp ranh đất với ông V vì phần đất của bà L sử dụng thực tế ít hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng hòa giải qua xem xét thực tế nhận xét: “*ranh đất đã hình thành bờ mầu 2 bên đã sử dụng ổn định*”. Ngoài ra, tại Bản vẽ trích đo hiện trạng thể hiện, ranh giới đất giữa đất ông V với bà L, ông D1 được xác định bằng trụ đá mặt tiền và có trụ đá mặt hậu giáp đất Đoàn Bé N4. Như vậy, phần đất của ông V, bà N từ lâu đã có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với bà L, ông D1. Do đó, bà L, ông D1 kháng cáo cho rằng không có chuyển nhượng đất cho ông V, bà N là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (V, V1). Giữ nguyên bản án dân sự sơ

thẩm số 354/2024/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (Vạng, V1) là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp.

[7] 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 bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (V, V1).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 354/2024/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn V với ông Phạm Văn N2 xác lập tại Tờ giao kèo ngày 16/5/1990 và Tờ sang nhượng đất ngày 22/8/1994 đối với phần đất (M9M2M1M10) theo đo đạc thực tế diện tích 6.879,5m², tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau có hiệu lực.

(Được ký hiệu thửa số 2 – Theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (chỉnh lý năm 2008)

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn V với ông Phạm Văn D1 (Vạng) và bà Lê Thị L xác lập tại Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993, đối với phần đất (M8M3M2M9) theo đo đạc thực tế diện tích 7.300,4 m², tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau có hiệu lực.

(Được ký hiệu thửa số 1, 3, 4 – theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (chỉnh lý năm 2008).

- Ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N được quyền sử dụng phần đất (M10M1M12M11) theo đo đạc thực tế diện tích 2.596,0m², tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Được ký hiệu thửa số 5 – theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023 (phần đất này do ông Phạm Văn N3 chuyển nhượng cho ông V và bà N), trích đo một phần từ thửa số 426, 469, tờ bản đồ số 5 (chỉnh lý năm 2008).

Ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N được quyền liên hệ đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc ông Phạm Văn T và bà Lê Thị L chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N phần đất (M8M3M12M1) với tổng diện tích 16.775,9m² (theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (TL năm 2008), đất tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị L về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N với ông Phạm Văn D1 (Vạng) và bà Lê Thị L xác lập tại Tờ sang nhượng đất ngày 17/10/1993, về việc ông D1 (Vạng) và bà L chuyển nhượng cho ông V và bà N phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 7.300,4m² (ký hiệu thửa số 1, 3, 4 - theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng do Chi nhánh Công ty TNHH T4 lập ngày 08/5/2023), trích đo một phần từ thửa số 391, 426, 469, tờ bản đồ số 5 (chỉnh lý năm 2008), đất tọa lạc tại ấp B, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị L và ông Phạm Văn T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N số tiền 24.238.000 đồng (bà L trả cho ông V và bà N số tiền 12.119.000 đồng; ông T trả cho ông V và bà N số tiền 12.119.000 đồng).

Kể từ ngày ông Bùi Văn V và bà Trần Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lê Thị L và ông Phạm Văn T không thi hành xong khoản tiền trên, thì bà Lê Thị L và ông Phạm Văn T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

5. Về chi phí giám định: Buộc bà Lê Thị L phải chịu số tiền 2.061.000 đồng (bà L đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn V, bà Trần Thị N và bà Lê Thị L không có nộp tiền tạm ứng phí, không đặt ra xử lý. Buộc ông Phạm Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị L, ông Phạm Văn D1 (Vạng, V1) 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- 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).

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung