

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

Bản án số: 408/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 12 - 2023

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 Hồ Minh Tấn

Ông Đỗ Cao Khánh

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

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc: "**Tranh chấp quyền sử dụng đất**".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 247/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Từ Thị M, sinh năm 1922.

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

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Từ Thị M:** Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số F, M, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2015 - có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Từ Thị M:** Luật sư Nguyễn Văn N1 là Luật sư cộng tác thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

- **Bị đơn:** - Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1940 (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Hoàng Ú, sinh năm 1983 (vắng mặt).

- Bà Đặng Hồng T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

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

- Ông Huỳnh Hữu Đ, sinh năm 1974 (có mặt).

- Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số E, đường Đ, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tấn L:* Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Số A, L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023 - có mặt).

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

1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1944 (vắng mặt).
2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 (vắng mặt).
3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1976 (vắng mặt).
4. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1973 (vắng mặt).
5. Bà Bùi Xuân H1, sinh năm 1975 (vắng mặt).
6. Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1950 (vắng mặt).
7. Bà Phạm Thị M1, sinh năm 1976.
8. Ông Nguyễn Chí T4, sinh năm 1980 (vắng mặt).

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

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị M1:* Bà Phạm Thị Ú1, sinh năm: 1976. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2017 - vắng mặt).

9. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số A, khu phố A, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

10. Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

11. Ông Nguyễn Minh H2, sinh năm 1981 (vắng mặt).

12. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1977 (vắng mặt).

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

13. Ông Nguyễn Văn M2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

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

14. Ông Phạm Hoàng T5, sinh năm 1963 (vắng mặt).

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

15. Ngân hàng thương mại cổ phần S (gọi tắt là S1). Địa chỉ: Số B - 268, N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của S1:* Ông Nguyễn Bình P, là Chuyên viên quản lý nợ - Phòng kiểm soát rủi ro của S1 chi nhánh C (vắng mặt).

16. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm I, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Từ Thị M (là nguyên đơn).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Phần đất có liên quan đến việc tranh chấp có diện tích 54.570m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 57.021,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau đã được ông Nguyễn Tấn L kê khai, xin cấp quyền sử dụng đất vào tháng 12 năm 1993 và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/01/1995 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C 276114 do ông Nguyễn Tấn L đứng tên.

Ngày 06/02/2002, ông Nguyễn Tấn L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K1 phần đất 10 công với giá 05 lượng vàng 24 kara, các bên chỉ lập giấy sang nhượng đất (giấy tay) và đã giao đất.

Năm 2009, ông Nguyễn Tấn L cho vợ chồng Nguyễn Thanh T3, Bùi Xuân H1 (con trai và con dâu ông Nguyễn Tấn L) và Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị T2 (con rể và con gái ông Nguyễn Tấn L) 02 phần đất ở, mỗi phần đất ngang 05m dài 12m để cất 02 ngôi nhà Đại đoàn kết trên phần đất do ông Nguyễn Tấn L đứng tên quyền sử dụng. Hai căn nhà này đã bị tháo dỡ vào năm 2014 (khi tranh chấp với vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ).

Ngày 27/4/2010, ông Nguyễn Tấn L lập Hợp đồng tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T (Con trai và con dâu của ông Nguyễn Tấn L) toàn bộ phần đất 57.270m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 25/5/2010 tại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 445357; BB 445358 và BB 445359. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú thế chấp để vay tiền tại nhiều ngân hàng.

Đến ngày 25/10/2012, ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B phần đất 40.144m<sup>2</sup> được ghi nhận tại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 445358 và BB 445359. Ngày 23/11/2012, ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B được cấp lại quyền sử dụng đất tại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 388463 và BM 388464. Phần đất chuyển nhượng các bên thỏa thuận sau 02 năm mới giao đất. Trong ngày 25/10/2012, ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP S chi nhánh C (gọi tắt là S1) vay số tiền 500.000.000 đồng có thế chấp phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Ú. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 11/12/2012 ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B ký hợp đồng thế chấp phần đất trên cho Ngân hàng.

Ngày 13/3/2014, ông Nguyễn Tấn L và ông Nguyễn Hoàng Ú cố cho vợ chồng ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2 phần đất 08 công với giá 30 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố là 03 năm và phần đất này ông Nguyễn Văn M2 giao cho ông Nguyễn Văn T6 quản lý canh tác.

Ngày 10/4/2014, ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T cố cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1 phần đất 07 công với giá 30 chỉ vàng 24 kara, thời hạn cố là 03 năm.

Khi đến hạn giao đất cho ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B thì phần đất đang cố cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M2 và vợ chồng ông Nguyễn Minh H2 nên ông Nguyễn Hoàng Ú không giao đất được. Từ đó, ngày 13/8/2015 ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B khởi kiện ông Nguyễn Minh H2, ông Nguyễn Văn T6 để yêu cầu trả lại đất và đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời thụ lý sơ thẩm vào ngày 17/8/2015. Sau khi thụ lý vụ án, ngày 02/6/2017, ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B đã thay đổi nội dung khởi kiện và khởi kiện bổ sung đối với bị đơn là ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Thanh T3, ông Nguyễn Tấn L, bà Lê Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh H2, ông Nguyễn Văn M2 yêu cầu di dời tài sản; hủy hợp đồng cố đất để giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu độc lập. Trong đó:

Bà Từ Thị M cho rằng phần đất có diện tích 57.270m<sup>2</sup> là do Nhà nước cấp cho bà vào năm 1960, bà cùng với các con trong gia đình quản lý canh tác đến năm 1993 thì giao lại cho con trai bà là Nguyễn Tấn L với tư cách hộ gia đình gồm có bà, vợ, chồng và con ông Nguyễn Tấn L. Nhưng năm 2010, ông Nguyễn Tấn L đã tự ý tặng cho toàn bộ phần đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T mà không thông qua các thành viên trong hộ gia đình và sau đó vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú thế chấp vay tiền của nhiều Ngân hàng rồi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B trong khi trên đất có căn nhà của bà đang sử dụng ngang 5m, dài 16m và 01 am thờ ngang 4m, dài 6m cùng với phần đất ruộng là 03 công. Nên bà yêu cầu hủy một phần Quyết định số 36/QĐ-UB ngày 07/02/1994 của UBND huyện T về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn L; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 276114 cấp ngày 20/01/1995 do ông Nguyễn Tấn L đứng tên; hủy Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông Nguyễn Tấn L với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 445357; BB 445358 và BB 445359 cấp ngày 25/5/2010 cho ông Nguyễn Hoàng Ú, Đặng Hồng T; hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Nguyễn Hoàng Ú, Đặng Hồng T với Huỳnh Hữu Đ, Nguyễn Ngọc B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 388463 và BM 388464 cấp ngày 23/11/2012 cho ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B. Buộc Nguyễn Tấn L, Huỳnh Hữu Đ, Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Hoàng Ú, Đặng Hồng T trả lại toàn bộ diện tích đất 57.021,2m<sup>2</sup>.

Bà Lê Thị K khởi kiện và cho rằng phần đất là tài sản chung của gia đình nhưng ông Nguyễn Tấn L tự ý tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú và sau đó vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ nên bà không chấp nhận và yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông Nguyễn Tấn L với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T; hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 445357; BB 445358 và BB 445359 cấp ngày 25/5/2010 cho ông Nguyễn Hoàng Ú, Đặng Hồng T; hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Nguyễn Hoàng Ú, Đặng Hồng T với Huỳnh Hữu Đ, Nguyễn Ngọc B; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 388463 và BM 388464 cấp ngày 23/11/2012 cho ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B. Buộc Nguyễn Tấn L, Huỳnh Hữu Đ, Nguyễn Ngọc B, Nguyễn Hoàng Ú, Đặng Hồng T trả lại phần đất 35.131m<sup>2</sup>.

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thanh T3, bà Bùi Xuân H1; bà Nguyễn Ngọc D; ông Trần Hoàng V đều có yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho tài sản giữa ông Nguyễn Tấn L với vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T; hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Nguyễn Hoàng Ú, Đặng Hồng T với Huỳnh Hữu Đ, Nguyễn Ngọc B và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T và ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B. Lý do của việc khởi kiện là phần đất đang tranh chấp thuộc tài sản chung của gia đình nhưng việc tặng cho và chuyển nhượng không có sự thống nhất của các thành viên trong hộ gia đình.

Ông Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Thị T2 còn yêu cầu ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B bồi thường thiệt hại về tài sản bằng 96.000.000 đồng; ông Nguyễn Thanh T3 và Bùi Xuân H1 yêu cầu bồi thường 99.280.000 đồng (do vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ dỡ nhà buộc giao đất).

Ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2 yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng có đất và yêu cầu ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Hoàng Ú trả lại vàng có đất là 30 chỉ vàng 24 kara.

Ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu thực hiện đúng hợp đồng có đất và yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T trả lại vàng có đất là 30 chỉ vàng 24 kara.

Ngân hàng Thương mại cổ phần S yêu cầu ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B trả tiền vay trước hạn bằng 314.200.155 đồng.

Ông Nguyễn Tấn L thì cho rằng phần đất đang tranh chấp là do Nhà nước cấp cho ông từ năm 1961, ông đã kê khai, đăng ký và quản lý, sử dụng đến năm 1994 được cấp Giấy chứng nhận tạm thời, năm 1995 được cấp chính thức. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, ông thế chấp Ngân hàng để vay vốn nhiều lần. Năm 2002, ông chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn K1; trong đó có cầm cố cho nhiều người khác. Năm 2010, con ông là Nguyễn Hoàng Ú cần vốn kinh doanh nên ông đã tặng cho toàn bộ phần đất cho ông Nguyễn Hoàng Ú để vay vốn Ngân hàng, việc tặng cho vợ và các con ông đều biết. Khi ông Huỳnh Hữu Đ đến yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Ú giao đất, gia đình mới biết ông Nguyễn Hoàng Ú đã chuyển nhượng hết phần đất. Vì muốn lấy đất lại đất nên ông Nguyễn Thành N kêu ông và gia đình xác nhận nguồn gốc đất là của bà Từ Thị M và yêu cầu làm các thủ tục khác mới thắng được vụ kiện nên gia đình ông mới làm theo. Nay ông Nguyễn Thành N lật lại, muốn chiếm hết đất nên ông không đồng ý các lời trình bày hay văn bản đã ký trước đây cho ông Nguyễn Thành N và ông cũng không

chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị M mà chỉ chấp nhận cho bà Từ Thị M tiếp tục sử dụng phần đất mà bà Từ Thị M đang ở.

Ngày 29/3/2023, bà Lê Thị K; ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thanh T3, bà Bùi Xuân H1 rút lại toàn bộ yêu cầu do ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B thống nhất việc rút đơn khởi kiện.

Ngày 04/4/2023, ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện do đã thỏa thuận được với bà Nguyễn Ngọc D.

Ngày 19/4/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần S rút toàn bộ yêu cầu do ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B đã thanh toán xong nợ vay.

Ngày 20/4/2023, ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2; ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1 rút lại toàn bộ yêu cầu do ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B rút đơn khởi kiện, nên không còn ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Do ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B cùng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút đơn khởi kiện và rút yêu cầu độc lập; bà Từ Thị M giữ nguyên yêu cầu độc lập nên bà Từ Thị M3 trở thành nguyên đơn trong vụ án, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T, ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B là bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Từ Thị M. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu Đ và bà Nguyễn Ngọc B; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh T3, ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần S.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/4/2023, bà Từ Thị M kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị M.

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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Từ Thị M; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bà Từ Thị M trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về tố tụng và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trên cơ sở đơn khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B và bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T; ông Nguyễn Văn T1; ông Nguyễn Thanh T3; ông Nguyễn Tấn L; bà Lê Thị K. Các đương sự còn lại là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và trong đó bà Từ Thị M3; bà Lê Thị K; ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thanh T3, bà Bùi Xuân H1; Ngân hàng Thương mại cổ phần S; ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2; ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1 đều có yêu cầu độc lập. Do ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B cùng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan rút đơn khởi kiện và rút yêu cầu độc lập; bà Từ Thị M giữ nguyên yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm đã Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu Đ và bà Nguyễn Ngọc B; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh T3, bà Bùi Xuân H1; ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần S là đúng theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời xác định lại tư cách đương sự và bà Từ Thị M trở thành nguyên đơn trong vụ án, ông Nguyễn Tấn L, ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T, ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B là bị đơn; các đương sự còn lại là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 2 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của bà Từ Thị M:

Phần đất 54.570m<sup>2</sup>, theo đo đạc thực tế là 57.021,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau thì về nguồn gốc đất bà Từ Thị M và ông Nguyễn Tấn L đều cho rằng mình được Nhà nước cấp vào những năm 1960, 1961 nhưng ngoài lời khai của bà Từ Thị M3 và ông Nguyễn Tấn L thì không ai cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào của Cơ quan Nhà nước về việc cấp đất, giao đất.

Quá trình sử dụng đất từ trước năm 1990 thì cũng không ai có chứng cứ chứng minh cụ thể phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Tuy nhiên, trong thời gian này thì chỉ có tài liệu chứng minh về các thành viên trong hộ gia đình bà Từ Thị M theo danh sách trích ngang của hộ gia đình vào năm 1988. Nhưng từ năm 1990 thì phần đất trên do ông Nguyễn Tấn L là người sử dụng đất, kê khai, nộp thuế sử dụng đất. Năm 1993 ông Nguyễn Tấn L cũng là người kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận tạm thời về quyền sử dụng đất và sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/01/1995 tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số C 276114 do ông Nguyễn Tấn L đứng tên.

Tại đơn khởi kiện ngày 14/4/2016, bà Từ Thị M cũng xác định là năm 1993 bà đã giao phần đất trên cho ông Nguyễn Tấn L sử dụng nhưng bà cho rằng việc giao đất cho ông Nguyễn Tấn L với tư cách đại diện cho hộ gia đình gồm có bà Từ Thị M cùng với vợ chồng và các con của ông Nguyễn Tấn L. Theo xác nhận

của Ủy ban nhân dân xã K, huyện T về kết quả tra cứu tàng thư lưu về quản lý hộ khẩu, nhân khẩu thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn L thì hộ gia đình ông Nguyễn Tấn L không có bà Từ Thị M mà chỉ có bà Lê Thị K và bà Nguyễn Thị Ngọc Á. Việc ông Nguyễn Tấn L đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1993, trải qua thời gian dài và qua nhiều thời kỳ liên quan đến chính sách đất đai nhưng không ai có ý kiến phản đối.

Trên thực tế thì phần đất do ông Nguyễn Tấn L cùng với bà Lê Thị K (vợ ông Nguyễn Tấn L), các con của ông Nguyễn Tấn L quản lý, sử dụng đất. Còn bà Từ Thị M chỉ sử dụng diện tích đất không nhiều để cất 01 nhà ở, 01 am thờ và một phần diện tích đất ruộng với tổng diện tích các phần đất này theo sự thừa nhận của các đương sự chỉ có 5.013m<sup>2</sup> và việc ông Nguyễn Tấn L chấp nhận để bà Từ Thị M tiếp tục sử dụng phần đất trên mà không có ý kiến tranh chấp là sự tự nguyện của ông Nguyễn Tấn L, bà Lê Thị K. Bên cạnh đó, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thì ông Nguyễn Tấn L cũng đã thế chấp nhiều Ngân hàng để vay tiền; cầm cố đất, chuyển nhượng đất cho nhiều người khác thì cũng không ai phản đối, kể cả bà Từ Thị M.

Từ những cơ sở trên, không có căn cứ để công nhận phần đất 54.570m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế là 57.021,2m<sup>2</sup>), tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của bà Từ Thị M. Do bà Từ Thị M không được công nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ phần diện tích đất 54.570m<sup>2</sup> nên bà Từ Thị M không có quyền khởi kiện yêu cầu đòi lại phần đất 54.570m<sup>2</sup>; không có quyền yêu cầu hủy tất cả các giao dịch về chuyển nhượng, tặng cho và cấp quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị M là có căn cứ.

Ngoài ra, tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng thừa nhận là phần diện tích đất 54.570m<sup>2</sup> là thuộc tài sản chung của hộ gia đình, nên việc bà Từ Thị M đòi lại toàn bộ diện tích đất là không đúng và phần đất trên đang tranh chấp giữa các thành viên trong hộ gia đình chưa được giải quyết. Từ sự thừa nhận này đã chứng minh việc bà Từ Thị M khởi kiện đòi lại toàn bộ phần đất 54.570m<sup>2</sup> là không có cơ sở công nhận, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị M là có căn cứ. Nếu bà Từ Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phần đất trên có ý kiến tranh chấp về tài sản chung thì khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định chung của pháp luật.

[4] Từ những căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Từ Thị M, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

[5] 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.

[6] Bà Từ Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định chung.



[10] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Từ Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2023/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Căn cứ các Điều 100, 166, 167, 188 của Luật Đất đai; Căn cứ các Điều 147; 148; 157; 158; 165 điểm c khoản 1; khoản 2 Điều 217; khoản 1, 3 Điều 218; khoản 2 Điều 244; Điều 245 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Từ Thị M về việc Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Tấn L với ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng Ú, bà Đặng Hồng T với ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B; buộc bị đơn trả lại toàn bộ phần đất có diện tích 54.570m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp N, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu Đ và bà Nguyễn Ngọc B; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh T3, bà Bùi Xuân H1, ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1 và Ngân hàng Thương mại cổ phần S (S1). Ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B; bà Lê Thị K; ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị T2; ông Nguyễn Thanh T3, bà Bùi Xuân H1; ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2; ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị L1; Ngân hàng Thương mại cổ phần S được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Buộc bà Từ Thị M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc; chi phí định giá tài sản) tổng cộng là 6.834.000 đồng (đã thanh toán xong). Trong đó, ông Huỳnh Hữu Đ đã nộp thanh toán 1.836.000 đồng nên bà Từ Thị M chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Huỳnh Hữu Đ.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Từ Thị M được miễn và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã dự nộp là 1.250.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005864 ngày 31/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời. H3 lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho: Ông Huỳnh Hữu Đ, bà Nguyễn Ngọc B số tiền 12.500.000 đồng tại các biên lai thu tiền số 0005081 ngày 13/8/2015 và số 0007083 ngày 15/6/2017; bà Lê Thị K số tiền 8.782.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005863 ngày 31/5/2016; ông Nguyễn Minh H2, bà Nguyễn Thị N2 số tiền

2.400.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005890 ngày 06/6/2016; ông Nguyễn Văn M2 số tiền 2.475.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0005893 ngày 07/6/2016 và Ngân hàng Thương mại cổ phần S số tiền 7.855.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0008262 ngày 08/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Từ Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*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 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 Thế Phương**



