

Bản án số: 352/2025/DS-PT

Ngày: 28/8/2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng cầm cố 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 Nguyễn Trọng Quế

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Trịnh Xuân Miến

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hải Sơn, 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 28 tháng 8 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: 237/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cầm cố đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2025/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Bích T, sinh năm 1960 (có mặt).

Số CCCD: 095160004308, ngày cấp: 18/11/2021, nơi cấp: Cục C2 về TTXH Bộ C3.

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp C, xã Đ, tỉnh Cà Mau).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Cao Quốc T1 của Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C. Luật sư có mặt.

Địa chỉ: Số B, P, khóm E, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là số B, Phan Bội C, khóm E, phường H, tỉnh Cà Mau).

- Bị đơn, gồm có:

1. Ông Trương Văn T2 (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2, gồm:

1.1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1945 (vợ ông T2).

1.2. Bà Trương Hồng L1, sinh năm 1970 (con ông T2 và bà L, vắng mặt).

1.3. Ông Trương Hoài D, sinh năm 1972 (con ông T2 và bà L, vắng mặt).

1.4. Bà Trương Tuyết Q, sinh năm 1974 (con ông T2 và bà L, vắng mặt).
1.5. Bà Trương Khải L2, sinh năm 1982 (con ông T2 và bà L, vắng mặt).
1.6. Ông Trương Ly M, sinh năm 1986 (con ông T2 và bà L, vắng mặt).
1.7. Ông Trương Văn Ú, sinh năm 1988 (con ông T2 và bà L, vắng mặt).
1.8. Bà Trương Kiều O, sinh năm 1989 (con ông T2 và bà L, vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1945
Số CCCD: 096145002538, ngày cấp: 05/10/2022, nơi cấp: Cục C2 về TTXH Bộ C3.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1982. CCCD số: 096082005246, ngày cấp: 03/6/2024, nơi cấp: Cục C2 về TTXH Bộ C3.

Địa chỉ: Đường số E, khóm C, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là đường P, khóm C, phường A, tỉnh Cà Mau).

3. Ông Ngô Minh S, sinh năm 1972 (vắng mặt).
4. Ông Nguyễn Thanh M1, sinh năm 1976 (có mặt).
5. Ông Bùi Văn T4, sinh năm 1950 (vắng mặt).
6. Bà Bùi Thị Ú (con ông T4, vắng mặt).
7. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1970 (chồng bà L1, vắng mặt).
8. Ông Trương Hoài D, sinh năm 1972 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

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

1. Bà Lâm Thu N (vắng mặt).
2. Bà Ngô Hồng T6, sinh năm 1976 (vợ ông M1, có mặt).
3. Ông Nguyễn Chí K, sinh năm 2001 (con ông M1, vắng mặt).
4. Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1951 (vợ ông T4, vắng mặt).
5. Ông Bùi Minh K1, sinh năm 1985 (con ông T4, vắng mặt).
6. Bà Nguyễn Hằng N1, sinh năm 1991 (vắng mặt).
7. Ông Danh N2, sinh năm 1983 (con rể ông T4, vắng mặt).
8. Ông Nguyễn Trọng N3, sinh năm 2000 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).

9. Ông Ngô Minh C1, sinh năm 1979 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau).
10. Ngân hàng N6 (viết tắt là A).

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội (nay là số B L, phường G, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của A: Ông Phạm Công Đ, chức vụ: Phó Giám đốc PTĐH A chi nhánh huyện Đ. Ông Đ vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: Số F, đường T, khóm D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là số F, đường T, khóm D, xã Đ, tỉnh Cà Mau).

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã Đ, tỉnh Cà Mau).

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Bích T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà Trương Bích T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trương Hiếu N4 là cha của ông T2 và bà T. Ông N4 chết vào năm 1982. Trước khi chết ông N4 có tặng cho bà T 30 công đất. Bà Thủy canh T8 trên đất liên tục, đến năm 1995 do thay đổi cơ cấu đất sản xuất nông nghiệp tại địa phương nên bà T cho ông T2 mượn để canh tác. Năm 1994 bà T được cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích ban đầu 68.000m². Đến năm 1999 do có thay đổi hiện trạng đất nên bà T có đăng ký lại với diện tích 48.000m² thuộc thửa 027 và 070 tờ bản đồ số 09 tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Năm 2002, ông T2 lấy phần đất của bà T chuyển nhượng cho ông Ngô Minh S diện tích 30.877m². Năm 2006, ông T2 tự làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 diện tích 12.772m². Sau đó bà T phát hiện có những người lạ sử dụng trên phần đất của bà, do đó bà yêu cầu lấy lại đất nên giữa bà và ông T2 xảy ra tranh chấp. Nay bà T yêu cầu các bị đơn trả phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 51.443m², cụ thể yêu cầu ông T2, ông S trả lại phần đất diện tích 30.877m², buộc ông M1 di dời nhà ra khỏi phần đất trên. Ông T2, ông T4 trả lại phần đất 13.584,4m², buộc ông T2, ông T4 và bà Ú di dời nhà ra khỏi phần đất trên. Ông T2 và ông T5 trả lại phần đất diện tích 5.336,8m². Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông S, giữa bà T với ông T2. Do ông T2 đã chết nên yêu cầu những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2 thực hiện nghĩa vụ của ông T2.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn T3 trình bày:*

Phần đất tranh chấp là do được cha mẹ chồng bà L tặng cho nhưng nguồn gốc sâu xa là do bà ngoại chồng của bà L tặng cho mẹ chồng của bà L là bà P, sau đó bà P mới tặng cho ông T2. Thời điểm Nhà nước kê khai quyền sử dụng đất do phần đất được tặng cho quá lớn nên ông T2 mới làm nhiều quyền sử dụng đất, gồm có 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T2 diện tích 94.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trương Bích T diện tích 48.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trương Thị D1 và Trương Thị T9, hai giấy này diện tích khoảng hơn 40.000m². Trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T không có mặt tại địa phương, toàn bộ hồ sơ thủ tục cấp giấy do là ông T2 làm kê khai tên bà T để được cấp giấy chứng nhận. Phần đất tranh chấp do ông T2 quản lý, sử dụng ổn định, tặng cho các con, sau đó phát sinh giao dịch cổ đất cho ông T4, chuyển nhượng cho ông S. Thời gian sau do ông T2 bị bệnh, gia đình bà L có đề nghị bà T thực hiện một số thủ tục liên quan đất đai nên bà T biết sự việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T nên xảy ra tranh chấp. Nay bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Bích T, yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 51.443m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau theo Trích đo hiện trạng ngày 18/6/2024 của Công ty TNHH P1 mà bà Trương Bích T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông T2, để bà L và

những người thuộc hàng thừa kế của ông T2 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập các thủ tục thừa kế để đăng ký, điều chỉnh lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa ông xác định do ông T2 đã chết nên yêu cầu công nhận phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2.

** Bị đơn ông Bùi Văn T4 trình bày:*

Phần đất có diện tích 13.584m² ông đang quản lý sử dụng mà bà T khởi kiện có nguồn gốc vào năm 2006 vợ chồng ông Trương Hoài D và bà Lâm Thu N (vợ ông D) cố cho ông với giá 12 lượng vàng 24K. Hai bên có làm “GIẤY CẦM CỐ ĐẤT” vào ngày 08/8/2006, thời gian cầm cố lần đầu là 02 năm, đến năm 2008 ông D, bà N không có tiền chuộc lại đất nên tiếp tục gia hạn đến năm 2010, thỏa thuận sẽ đưa thêm cho ông D, bà N 02 lượng vàng 24K và có làm thêm “GIẤY CẦM CỐ ĐẤT” vào ngày 17/7/2008, tổng số vàng ông đã đưa cho ông D, bà N là 14 lượng vàng 24K. Đến năm 2010 ông D, bà N không có vàng chuộc lại đất nên hai bên thỏa thuận ông tiếp tục sử dụng đất đến khi nào ông D bà N có vàng chuộc lại đất thì ông sẽ giao trả đất lại cho ông D, bà N quản lý sử dụng. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu ông di dời tài sản trả lại cho bà T phần đất có diện tích 13.584m², đồng thời ông yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng cầm cố đất xác lập giữa ông với ông Trương Hoài D và bà Lâm Thu N vô hiệu, buộc ông D, bà N trả lại ông 14 lượng vàng 24K, ông đồng ý trả lại đất cho ông D, bà N. Trường hợp ông D không trả được vàng thì phải có trách nhiệm chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông. Trường hợp Tòa án giải quyết xác định đất của bà T thì yêu cầu bà T trả vàng cho ông. Tại phiên tòa ông rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh M1 trình bày:*

Ông M1 cùng ông S và ông C1 có hùn mua phần đất diện tích 26.129m² của ông Trương Hoài D, bà Lâm Thu N (phần đất được ông T2 và bà L tặng cho) với giá 50 cây vàng 24K, thống nhất để ông S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông C1 có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 6.236m² từ ông Trương Văn T10 được cấp Giấy chứng nhận ngày 22/6/2006. Đến năm 2010, ông S, ông C1 chuyển nhượng lại cho ông M1 các phần đất nêu trên nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển tên. Ông không thống nhất toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Hồng T6 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông M1.*

** Ông Trương Hoài D trình bày:*

Ông có cố đất cho ông Bùi Văn T4 phần đất 11 công nhỏ với giá 12 lượng vàng 24k, giữa hai bên có làm giấy cầm cố đất vào ngày 08/8/2006, thời gian cầm cố lần đầu là hai năm, đến năm 2008 không có tiền chuộc nên tiếp tục gia hạn hợp đồng đến năm 2010, ông T4 có đưa thêm 02 lượng vàng 24k và có làm thêm giấy cầm cố đất ngày 17/7/2008. Tổng số vàng ông đã nhận của ông T4 là 14 lượng vàng 24k. Ông xác định chỉ có ông nhận vàng của ông T4 do thời điểm cầm cố đất ông và bà N đã ly thân, đến năm 2007 thì ly hôn. Đối với yêu cầu của ông T4 thì ông có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của ông thì ông sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T4, trường hợp Tòa án giải quyết phần đất không thuộc quyền quản lý sử dụng của ông thì ông

đồng ý trả lại cho ông T4 14 cây vàng 24K. Phần đất ông cõ cho ông T4 xuất phát từ việc bà L1, ông T5 trả nợ cho ông cách đây trên 10 năm, sau đó ông cõ cho ông T4 đã được địa phương xác nhận. Do đó ông không thống nhất toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

** Ông Ngô Minh S trình bày:*

Năm 2002, ông T2 chuyển nhượng cho ông phần đất khoảng 2.600m², có làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông, giá chuyển nhượng là 50 cây vàng 24K. Ông không sử dụng mà chuyển nhượng toàn bộ cho ông Nguyễn Thanh M1, bà Ngô Hồng T6 với giá 50 cây vàng 24K vào năm 2008, không có làm giấy tờ. Ông không thống nhất toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, xác định không có liên quan nên xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Bà Trương Hồng L1 trình bày:*

Phần đất bà và ông T5 đang quản lý có nguồn gốc từ cha bà là Trương Văn T2 cho anh bà tên Trương Văn H1, ông H1 đã chết cách đây 7-8 năm. Sau khi được cha cho thì ông H1 chuyển nhượng lại cho bà 20 công. Do làm ăn thất bại, nợ tiền ông D nên có thỏa thuận cho ông D 10 công. Những thỏa thuận trên đều thực hiện giữa anh chị em trong gia đình nên không có làm giấy tờ. Hiện nay bà không biết phần đất bà đang quản lý sử dụng do ai đang đứng tên Giấy chứng nhận. Ông T2 có làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác hay không thì bà không biết. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ông Trương Ly M trình bày:*

Phần đất tranh chấp ông T2 cho ông D 20 công sau ông D chuyển nhượng cho ông S; cho ông H1 khoảng 14 công năm cặp ông M1 sau đó ông H1 chuyển nhượng lại cho ông D và ông D cõ cho ông T4; cho bà L1 5 đến 8.000m² năm cặp ông T4. Phần đất ông C1 đang đứng tên không nằm trong Giấy chứng nhận của bà T mà do ông T2 cho ông T10 sau đó ông T10 chuyển nhượng cho ông C1.

** Tại Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 23/5/2025, ông Ngô Minh C1 trình bày:* Trước đây ông có quản lý phần đất nằm trong phần đất tranh chấp nhưng ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh M1 quản lý sử dụng khoảng hơn 10 năm nay nhưng không nhớ chính xác giá bao nhiêu, ông không có ý kiến gì đồng thời xin vắng mặt không tham gia phiên tòa.

** Tại Đơn xin từ chối tham gia tố tụng ngày 20/5/2025, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N6 - Chi nhánh huyện Đ trình bày:* Ngân hàng không yêu cầu độc lập và xin từ chối tham gia xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 236 Luật Đất đai, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Bích T.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trương Văn T2 gồm bà Phạm Thị L, bà

Trương Hồng L1, ông Trương Hoài D, bà Trương Tuyết Q, bà Trương Khải L2, ông Trương Ly M, ông Trương Văn Ú, bà Trương Kiều O được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 18.921,2m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau được giới hạn bởi các điểm M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M26, M27.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 18/6/2024 của công ty TNHH P1).

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố bà Phạm Thị L về việc yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 đối với diện tích đất 32.521,8m².

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Bùi Văn T4. Đương sự được quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

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

Ngày 09/6/2025, bà T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà T thay đổi một phần nội dung kháng cáo, bà T chỉ yêu cầu ông Bùi Văn T4 giao trả phần đất có diện tích 13.584,4m² và yêu cầu ông Nguyễn Văn T5 giao trả phần diện tích 5.336,8m², tổng diện tích 02 phần đất là 18.921,2m².

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc Bùi Văn T4 giao trả cho bà T phần đất có diện tích 13.584,4m² và buộc ông Nguyễn Văn T5 giao trả cho bà T phần diện tích 5.336,8m², tổng diện tích 02 phần đất là 18.921,2m².

- Người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về 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 là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Trích đo hiện trạng ngày 18/6/2024 của Công ty TNHH P1 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 51.443m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà T tự nguyện rút một phần kháng cáo đối với phần diện tích đất tranh chấp 32.521,8m², chỉ còn kháng cáo đối với phần diện tích 18.921,2m². Theo đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này của bà T.

[2] Theo tài liệu trong hồ sơ thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông ngoại của ông T2 là ông Tạ Đình H2 khai phá, sau đó tặng cho cha mẹ của ông T2 là ông Trương Hiếu N4 và bà Tạ Thị P. Sau khi bà P chết thì ông N4 quản lý phần đất. Đến năm 1982 ông N4 chết, ông T2 quản lý sử dụng phần đất. Ngoài việc đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 027 và 070, tờ bản đồ số 09, diện tích được cấp năm 1994 là 68.000m², diện tích được cấp lại năm 1999 là 48.000m², bà T không có tài liệu gì khác chứng minh phần đất được ông N4 tặng cho. Tại phiên tòa, bà T trình bày bà nhờ ông T2 kê khai đăng ký quyền sử dụng đất trong khi không được phía bị đơn thừa nhận. Mặt khác, hồ sơ cấp quyền sử dụng đất đứng tên bà T thể hiện là do phía ông T2 trực tiếp thực hiện. Tuy bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại do phía ông T2 quản lý.

[3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Bà T trình bày bà có thời gian quản lý, sử dụng phần đất từ nhỏ đến khoảng năm 1986 lấy chồng về ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu sinh sống đến nay. Bà T có cung cấp giấy xác nhận của những người hiểu biết sự việc, gồm có bà Trần Thị H3, bà Trương Thị N5, ông Trần Quốc H4, bà Trương Thị N5, bà Nguyễn Thị H. Những người xác nhận cho bà T có quan hệ bà con với bà T. Nội dung xác nhận có mâu thuẫn với xác nhận của chính quyền địa phương xã T. Cụ thể, tại Công văn số 02/CV-CAX ngày 10/7/2023, Công an xã T, huyện Đ xác định “Qua công tác tra cứu, xác minh được biết: Bà Trương Bích T, sinh năm 1960, hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu sinh ra và lớn lên tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau cùng với cha Trương Văn S1 (H) và mẹ Nguyễn Thị T11, nhưng không đăng ký thường trú. Khoảng năm 1965 đến nay, đương sự cùng mẹ không có mặt tại địa phương...”. Tại biên bản hòa giải ngày 23/12/2022 do UBND xã T tiến hành, bà T trình bày “từ trước giờ bà chưa canh tác phần đất này...và bà cũng không có đi làm quyền sử dụng đất”. Mặt khác, trên phần đất tranh chấp có các công trình kiến trúc của gia đình ông T4, bà Ú, ông M1 được xây dựng từ nhiều năm trước. Thời điểm các đương sự này thi công, phía bà T không có phản đối. Đến ngày 08/11/2022 bà T mới làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T hòa giải. Đối chiếu phần đất do bà T xác định theo Trích đo hiện trạng với Sổ mục kê năm 2005 thể hiện tại Tờ bản đồ số 18 cho thấy thửa 28 do ông Ngô Minh S quản lý, thửa 353 và thửa 33 do ông Ngô Minh C1 quản lý, thửa 38 do ông Trương Văn D2 quản lý, thửa 46 do bà Trương Hồng L1 quản lý, thửa 57 do ông Trương Văn T10 quản lý. Ngoài ra, phần đất do ông M1 quản lý, sử dụng bao gồm cả phần đất do ông S và ông C1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phần đất do ông C1 đứng tên là do nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị D1.

[4] Từ những tài liệu chứng cứ nêu trên cho thấy trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định bà T không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là có cơ sở. Tuy bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng phần đất và giấy chứng nhận đều do ông T2 trực tiếp quản lý sử dụng, thực hiện các nghĩa vụ về đất đai nên có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng theo quy định của Luật Đất đai. Từ đó Hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu các bị đơn di dời tài sản để trả lại phần đất.

[5] Đối với yêu cầu của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông S, giữa bà T với ông T2: Ngày 10/11/2002, ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà T sang cho ông S diện tích 30.877m², ngày 01/11/2006 ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng từ bà T sang cho ông T2 diện tích 12.772m². Căn cứ Kết luận giám định số 643/KL-KTHS ngày 02/12/2024 của Phòng K2 Công an tỉnh C thì bà T không phải là người ký trong các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Điều này phù hợp với lời trình bày của bà T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T2. Tuy nhiên, do xác định ông T2 là người có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất nên việc ông T2 lập các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất này. Đối với những người có liên quan đến các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không phát sinh tranh chấp, không có yêu cầu độc lập nên không xử lý. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến các phần đất này, các đương sự liên quan được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà T tự nguyện rút một phần kháng cáo, không còn yêu cầu phía ông M1, ông S giao trả phần diện tích 30.877,5m² nữa nên được ghi nhận.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bà L: Do yêu cầu khởi kiện của bà T không được chấp nhận, nên yêu cầu phản tố của bà L là có cơ sở. Tuy nhiên, trong phần đất tranh chấp có phần đất của ông S và của ông C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, phần diện tích mà ông T2 tự lập hợp đồng chuyển nhượng từ bà T sang cho ông T2 đã được ông T2 tặng cho ông T10. Sau đó, ông T10 chuyển nhượng cho người khác và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đường bê tông 445,2m², diện tích bờ đất 1.199,1m² mà các đương sự không quản lý. Từ đó, cho thấy phần diện tích còn lại 18.921,2m² do bà T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do gia đình ông T4 quản lý, sử dụng tại thửa số 3 và thửa số 4 (theo sơ đồ hiện trạng, diện tích 13.584,4m²) và gia đình bà L1 (ông T5) quản lý, sử dụng tại thửa số 5 (theo sơ đồ hiện trạng, diện tích 5.336,8m²), nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà L về việc công nhận quyền quản lý, sử dụng 18.921,2m² đất cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 là phù hợp.

[7] Với các chứng cứ được phân tích ở trên cho thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà T, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà L là có căn cứ. Trên cơ sở ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bà T.

[8] Tuy kháng cáo không được chấp nhận, nhưng bà T thuộc trường hợp được miễn án phí nên bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 và khoản 3 Điều 289, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của bà Trương Bích T đối với phần diện tích đất tranh chấp 32.521,8m².

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Bích T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2025/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cà Mau).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Bích T.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Trương Văn T2, gồm có: Bà Phạm Thị L, bà Trương Hồng L1, ông Trương Hoài D, bà Trương Tuyết Q, bà Trương Khải L2, ông Trương Ly M, ông Trương Văn Ú, bà Trương Kiều O được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 18.921,2m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (nay là ấp T, xã T, tỉnh Cà Mau). Phần đất được giới hạn bởi các điểm M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M27, M26.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 18/6/2024 của Công ty TNHH P1).

Các đương sự liên hệ cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị L về việc yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T2 đối với diện tích đất 32.521,8m².

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKS nd tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 4 - CM;
- Phòng THA dân sự khu vực 4 - CM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Trọng Quế