

Bản án số: 180/2025/DS-PT

Ngày: 07 - 5 - 2025

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất,
hợp đồng đặt cọc, hợp đồng CNQSDĐ và
hợp đồng vay tài sản

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: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn A Đam

Bà Đinh Cẩm Đào

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thúy Nguyên, 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 06 và ngày 07 tháng 5 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: 424/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về việc “tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 455/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Cụ Vưu Kim T, sinh năm 1928 (đã qua đời ngày 01/12/2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Vưu Kim T: Cụ Đào Thị C (vợ cụ T), ông Vưu Hùng D, ông Vưu Hùng B, bà Vưu Hồng Đ, ông Vưu Hùng C1, bà Vưu Hồng O, bà Vưu Hồng L, bà Vưu Hồng T1, ông Vưu Tấn T2, ông Vưu Tấn Đ1, ông Vưu Tấn P (là các con cụ T).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Vưu Hùng H, sinh năm 1956 (đã qua đời ngày 15/9/2017)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vưu H1 H: Bà Huỳnh Kim C2 (vợ ông H), anh Vưu Quốc Đ2 và anh Vưu Tấn Đ3 (con ông H).

Cùng địa chỉ: Số E, đường L, khóm E, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Vưu Hùng H2, sinh năm 1963

4. Bà Vưu Kim K, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

5. Bà Vư Kim P1, sinh năm 1959.

6. Bà Vư Kim H3, sinh năm 1955.

7. Bà Vư Kim M, sinh năm 1946.

Cùng địa chỉ: khóm A, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

8. Bà Vư Kim N, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Lô A, Khu T, đường số C, khóm B, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị C3, ông Vư Hùng D, ông Vư Hùng B, bà Vư Hồng Đ, ông Vư Hùng C1, bà Vư Hồng O, bà Vư Hồng L, bà Vư Hồng T1, ông Vư Tấn T2, ông Vư Tấn Đ1, ông Vư Tấn P, bà Huỳnh Kim C2, anh Vư Quốc Đ2, anh Vư Tấn Đ3, ông Vư Hùng H2, bà Vư Kim K, bà Vư Kim P1, bà Vư Kim H3, bà Vư Kim M là bà Vư Kim N (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vư Kim N: Ông Nguyễn Đông D1, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Số D, đường N, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Cụ Lê Thị N1, sinh năm 1932 (đã qua đời ngày 17/10/2012)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N1:

Ông Vư Hồng H4, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau

Bà Vư Thị Thu B1, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Bà Vư Thị Thu T3, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Bà Vư Thị Thu N2, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Ông Vư Bạch Đ9, sinh năm 1964 (có mặt)

Bà Vư Thị Thu S (đã qua đời ngày 16/02/2011).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Vư Thị Thu S: Ông Bùi Hữu T4, chị Bùi Anh T5, chị Bùi Thái T6 (vắng mặt).

Ông Vư Việt T7 (đã qua đời ngày 28/11/2021).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Vư V T7: Bà Nguyễn Thị Thu T8, anh Vư Gia B2, anh Vư Thái B3 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường H, khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vư Thị Thu B1, bà Vư Thị Thu N2, bà Vư Thị Thu T3, anh Bùi Hữu T4, chị Bùi Thái T6, chị Bùi Anh T5, bà Nguyễn Thị Thu T8, anh Vư Gia B2, anh Vư Thái B3 là ông Vư Bạch Đ9 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ9:

Luật sư Ngô Đình C4 đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

Luật sư Huỳnh Tuấn A, đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

Luật sư Trần Văn Đ4, đoàn luật sư thành phố C (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Vư Hồng H4:

Ông Hồ Vũ P2, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, đường N, khóm F, phường I, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Vuur Tấn Đ1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường K Bạc Liêu, khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Quách Quang N3, sinh năm 1948 (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Kiều T9, sinh năm 1974 (vắng mặt).

5. Bà Trần Ánh T10 (Trần T10), sinh năm 1995 (vắng mặt).

6. Bà Lữ Ngọc D2, sinh năm 1959 (vắng mặt).

7. Ông Lê Thanh N4, sinh năm 1983 (vắng mặt).

8. Ông Lê Thanh N5, sinh năm 1965 (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Trung T11 (vắng mặt).

10. Bà Võ Thị N6 (vắng mặt).

11. Ông Trần Thanh T12 (vắng mặt).

12. Ông Trần Biên Đ5 (vắng mặt).

13. Bà Ngô Thị Mỹ H5 (vắng mặt).

14. Ông Lê Thành Tứ Q (vắng mặt).

15. Bà Cao Thị Bé M1 (vắng mặt).

16. Ông Nguyễn Thanh N7 (vắng mặt).

17. Ông Võ Văn N8 (vắng mặt).

18. Bà Lâm Nguyễn Anh T13 (vắng mặt).

19. Bà Trần Ánh V2 (vắng mặt)

20. Ông Huỳnh Bá T14, sinh năm 1957 (vắng mặt)

21. Bà Bùi Thị C5, sinh năm 1957 (vắng mặt)

22. Bà Trịnh Thị Hoàng T15, sinh năm 1978 (vắng mặt)

23. Bà Nguyễn Thị Mỹ H6 (vắng mặt).

24. Chị Quách Như Q1, sinh năm 1988 (vắng mặt)

25. Anh Lê Hoàng D3 (vắng mặt).

26. Ông Tiêu Quang C6 (vắng mặt).

27. Bà Nguyễn Hồng C7 (vắng mặt).

28. Chị Tiêu Hồng C8, sinh năm 2001 (vắng mặt).

29. Anh Tiêu Quang T16, sinh năm 2004 (vắng mặt)

30. Bà Lê Thị Hồng V3 (vắng mặt).

31. Ông Quách K1 (vắng mặt).

32. Ông Đỗ Duy H7 (vắng mặt).

33. Anh Trần Vuur Khải H8, sinh năm 2002 (vắng mặt).

34. Chị Huỳnh Như H9, sinh năm 1997 (vắng mặt).

35. Ông Hồ Văn N9 (vắng mặt).

36. Ông Lê Hoàng Đ6 (vắng mặt).

37. Bà Dương Mộng T17 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường H, khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

38. Bà Phạm Thị Thu V4 (vắng mặt)

39. Ông Phan Minh K2 (vắng mặt)

40. Bà Huỳnh Ngọc Đ7 (vắng mặt)

41. Bà Trịnh Thị T18, sinh năm 1936 (vắng mặt)

42. Ông Ngô Văn D4 (vắng mặt)

43. Ông Trần Văn H10 (vắng mặt)

44. Bà Trần Thị C9 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường K Bạc Liêu, khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

45. Ông Nguyễn Mạnh T19, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường C, khóm G, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

46. Ông Lê Hoài P3 (vắng mặt).

47. Bà Vũ Thị Hồng T20 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

48. Ông Nguyễn Văn S1 (vắng mặt).

49. Ông Tiết Văn T21 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm B, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau

50. Ông Phạm Hữu T22, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: số B, Phan Ngọc H11, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hữu T22: Bà Trương Thị H12, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

51. Bà Nguyễn Thị Thu H13 (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

52. Ông Phạm Tuấn C10 (vắng mặt)

53. Bà Nguyễn Thị G1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số B, đường T, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

54. Bà Lê Thị Thanh T23; (vắng mặt).

55. Ông Nguyễn Hữu M2 (vắng mặt).

56. Bà Trần Ngọc G (vắng mặt).

57. Ông Ngô Hoàng A1 (vắng mặt).

58. Bà Trần Ngọc T24 (vắng mặt).

59. Ông Hứa Thanh K3 (vắng mặt).

60. Ông Trần Tường D5 (vắng mặt).

61. Ông Lê Thành H14 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau

62. Ông Huỳnh Văn L1 (vắng mặt).

63. Bà Nguyễn Thu N10; (vắng mặt).

64. Ông Quách Thanh T25 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Đường số A, khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

65. Ngân hàng TMCP C12 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đ: Số A, đường T, Quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn T26 (vắng mặt).

66. Ngân hàng Đ10.

Địa chỉ: T, số A đường T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T27 – Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

67. Ngân hàng TMCP Á - Chi nhánh C13.

Địa chỉ: Số C, H, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Trung T28 – Chuyên viên (vắng mặt)

68. Ngân hàng B7 - Chi nhánh C13.

Địa chỉ: số G, A, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh K4 – Chuyên viên (vắng mặt)

69. Ngân hàng TMCP S3, Chi nhánh C13;

Địa chỉ: Địa chỉ: số G, A, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Kiều Đ8 – Phó phòng quản nợ (vắng mặt)

70. Hội thánh B4-T34;

Địa chỉ: Số A, đường H, khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Bá T14 – Mục sư, Phó Hội trưởng giáo xứ 1 Giáo Hội B-Tít Việt Nam (vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Ông Vưu Bạch Đ9 là người đại diện theo ủy quyền của bà Vưu Thị Thu B1, bà Vưu Thị Thu N2, bà Vưu Thị Thu T3, anh Bùi Hữu T4, chị Bùi Thái T6, chị Bùi Anh T5, bà Nguyễn Thị Thu T8, anh Vưu Gia B2, anh Vưu Thái B3.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Các đồng nguyên đơn do bà Vưu Kim N đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1970, cha mẹ của bà N là cụ Vưu Kim T29 và cụ Nguyễn Thị Á cùng với ông Lê Trung L2, ông Lê Văn B5, ông Trương Văn K5 (T) và ông Lê Văn M3 hùn mua 10 công đất của ông Lê Văn N11 và 10 công đất của ông Lê Văn M3 tại khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau để làm lò gạch. Người đứng tên mua đất và đứng tên chủ cơ sở lò gạch là cụ Nguyễn Thị Á. Việc mua đất của ông N11 có làm giấy tay. Tổng diện tích 20 công đất. Năm 1972 do làm ăn thua lỗ, ông L2, ông B5, ông K5 và ông M3 sang lại toàn bộ phần hùn của mình cho hai anh em cụ Vưu Kim T29 và cụ Vưu Kim T giá trị toàn bộ đất và lò gạch là 2.500.000 đồng nhưng để cho cụ Nguyễn Thị Á tiếp tục đứng tên giấy tờ đất và cơ sở lò gạch nhưng giấy tờ hiện nay đã thất lạc. Sau khi mua lại lò gạch, cụ T29 và cụ T cho cụ Vưu Thành S2 (là em của cụ T29, anh của cụ T) về ở làm công hưởng lương. Đến năm 1975 do làm ăn thua lỗ lò gạch ngừng hoạt động, cụ T29 và cụ T thống nhất cho gia đình cụ S2 mượn toàn bộ phần đất để gia đình cụ S2 ở và giữ đất. Gia đình cụ S2 lúc này có vợ cụ S2

là cụ Lê Thị N1 cùng các con cụ S2 và cụ N1 là ông Vuơ Hồng H4, bà Vuơ Thị Thu B1, bà Vuơ Thị Thu T3, bà Vuơ Thị Thu S, ông Vuơ Bạch Đ9, bà Vuơ Thị Thu N2 và ông Vuơ Việt T7. Khi cụ T29 và cụ T cho cụ S2 mượn đất không có làm văn bản nhưng có thỏa thuận miệng khi nào có chủ trương Nhà nước cho làm giấy tờ đất thì cụ S2 phải cho cụ T29 và cụ T hay để hai cụ về làm giấy tờ đất. Vợ chồng cụ S2 và cụ N1 cùng các con quản lý sử dụng đất từ năm 1975 đến năm 1994 cụ T cất 1 căn nhà trên phần đất này cho con là Vuơ Tấn Đ1 ở. Đến năm 1999 ông Trần Phước L3 cất nhà giáp ranh với đất cụ S2 thì xảy ra tranh chấp nên cụ S2 có nhờ cụ T và ông Vuơ Hồng B6 và ông Vuơ Hồng H15 là hai con cụ T làm giấy ủy quyền, tờ tường trình để cụ S2 làm cơ sở khởi kiện ông L3. Đến năm 2000 bà Vuơ Kim N là con cụ T29 đến cất nhà ở trên phần đất này thì cụ S2 không cho nên phát sinh tranh chấp. Do cụ T29 đã qua đời năm 1993 nên vào năm 2000, cụ Á là vợ cụ T29 đã ủy quyền cho con là bà Vuơ Kim N cùng với cụ T gửi đơn đến chính quyền địa phương yêu cầu cụ S2 trả lại đất nhưng cụ S2 không đồng ý. Đến ngày 05/8/2001 cụ S2 qua đời thì phần đất do cụ N1 cùng các con cụ S2 và cụ N1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến ngày 09/7/2008 cụ Á qua đời nên các con cụ Á và cụ T29 là bà Vuơ Kim N, ông Vuơ Hùng H, ông Vuơ Hùng H2, bà Vuơ Kim K, bà Vuơ Kim P1, bà Vuơ Kim H3, bà Vuơ Kim M cùng với cụ T khởi kiện yêu cầu cụ N1 trả diện tích đất cụ N1 đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế là 26.141,3m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2009/DS-ST ngày 12/01/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử buộc cụ Lê Thị N1 giao cho nguyên đơn là cụ Vuơ Kim T, bà Vuơ Kim N, ông Vuơ Hùng H, ông Vuơ Hùng H2, bà Vuơ Kim K, bà Vuơ Kim P1, bà Vuơ Kim H3, bà V5 Kim Măng phần đất diện tích 22.190,4 m² và giao cho cụ Lê Thị N1 1/3 tổng diện tích đất bằng diện tích 3.950,9 m².

Tại bản án phúc thẩm số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Sửa bản án sơ thẩm số 07/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đo đạc thực tế là 26.141,3m² của bà Vuơ Kim N, bà V5 Kim Măng bà Vuơ Kim K, bà Vuơ Kim H3, ông Vuơ Hùng H, bà Vuơ Kim P1, ông Vuơ Hùng H2 và cụ Vuơ Kim T đối với bà Lê Thị N1. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 26.141,3m² cho cụ Lê Thị N1.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực, ngày 17/10/2012 cụ N1 qua đời, toàn bộ phần đất trên được cụ N1 chuyển nhượng cho nhiều người và phân chia cho các con, có nhiều người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cất nhà ở, thế chấp vay tiền Ngân hàng và có người đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 28/5/2019. Bà Vuơ Kim N có đơn đề nghị tái thẩm đối với bản án phúc thẩm số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau lý do đã tìm được giấy sang đất giữa ông Lê Văn N11 đã sang đất cho cụ Nguyễn Thị Á 10 công đất vào ngày 10/01/1970.

Tại Quyết định kháng nghị số 01/QĐKN TT-VKS-VP ngày 28/12/2021 của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đã Quyết định kháng nghị tái thẩm bản án phúc thẩm

số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Tại Quyết định tái thẩm số 144//2022/DS-TT ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân cấp Cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án phúc thẩm số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và bản án sơ thẩm số 07/2009/DS-ST ngày 12/01/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử lại.

Do cụ T đã qua đời ngày 01/12/2016, nên hiện nay những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T là Cụ Đào Thị C (vợ cụ T) và các con cụ T là ông Vuur Hùng D, ông Vuur Hùng B, bà Vuur Hồng Đ, ông Vuur Hùng C1, bà Vuur Hồng O, bà Vuur Hồng L, bà Vuur Hồng T1, ông Vuur Tấn T2, ông Vuur Tấn Đ1, ông Vuur Tấn P cùng với với các con cụ T29 và cụ Á là bà Vuur Kim N, bà V5 Kim Măng bà Vuur Kim K, bà Vuur Kim H3, ông Vuur Hùng H, bà Vuur Kim P1, ông Vuur Hùng H2 tiếp tục yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N1 là ông Vuur Hồng H4, bà Vuur Thị Thu B1, bà Vuur Thị Thu T3, bà Vuur Thị Thu N2, ông Vuur Bạch Đ9, bà Vuur Thị Thu S phải trả lại cho các nguyên đơn những phần đất còn lại chưa được chuyển nhượng và đã chuyển nhượng nhưng chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại những phần đất đã chuyển nhượng và đã chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả lại giá trị bằng tiền đối với tổng diện tích đất tranh chấp là 26.141,3m².

Bị đơn: Bà Lê Thị N1 do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị N1 do ông Vuur Bạch Đ9 là người đại diện trình bày:

Cụ Vuur Thành S2 với cụ Vuur Kim T và cụ Vuur Kim T29 là 3 anh em ruột, vào năm 1972 cả ba anh em cùng hùn mua đất làm lò gạch với diện tích đất là 19.994m² với giá là 2.500.000 đồng. Tại thời điểm đó, cụ T29 đang là thư ký của Tòa hành chính, cụ T đang công tác ở huyện Đ nên không thể đứng tên trên giấy tờ mua đất nên cụ T29, cụ T thống nhất để cụ Nguyễn Thị Á là vợ cụ T29 đứng tên giấy tờ đất và lò gạch, giao cho cụ S2 trực tiếp quản lý và sản xuất. Lò gạch hoạt động từ năm 1972 đến 1975 thì thua lỗ nên 3 anh em thống nhất ngừng hoạt động lò gạch và phân chia tài sản, cụ T29 và cụ T lấy máy ép gạch đem về làm lò đường, giá trị máy ép gạch lúc bấy giờ khoảng 6.000.000 đồng và giao đất lại cho cụ S2 toàn quyền quản lý sử dụng, giá trị đất lúc bấy giờ khoảng 1.000.000 đồng. Sau khi nhận đất, gia đình cụ S2 đã quản lý sử dụng, cải tạo, bồi đắp thành đất vườn, đất trồng lúa và làm tròn nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước. Đến năm 1993, cụ S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 19.940m² trong đó loại đất vườn diện tích 10.820m², đất ruộng diện tích 9.120m². Ngoài ra, cụ S2 còn mua của ông ba Chấn 03 công đất tầm 03m vào năm 1974. Phần đất này không liên quan đến phần đất hùn làm lò gạch. Gia đình cụ S2 đã quản lý sử dụng toàn bộ hai phần đất đến ngày 05/8/2001 thì cụ S2 qua đời, toàn bộ phần đất do cụ N1 là vợ cụ S2 tiếp tục quản lý sử dụng. Đến năm 2008 thì cụ T và các con cụ T29 và cụ Á khởi kiện cụ N1 để đòi đất và đã được giải quyết tại bản án phúc thẩm số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã xét xử giữ nguyên hiện trạng đất với diện tích

26.141,3m² cho cụ N1. Sau khi bản án có hiệu lực, cụ N1 đã phân chia đất cho các con và có phần đã chuyển nhượng. Đến ngày 17/10/2012, cụ N1 qua đời thì toàn bộ phần đất của cụ N1 còn lại đã được anh em thống nhất giao cho ông Đ9 nên ông Đ9 đã được cấp hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Phần đất thứ nhất: Tổng diện tích 5.937m² theo tờ bản đồ số 01, thửa số 01 loại đất trồng cây lâu năm do Sở T35 cấp vào năm 2017. Trong đó ông đã chuyển nhượng cho ông Vuư M4 diện tích 300m², bà Vuư Thị Thu N2 diện tích 303,6m², bà Vuư Thị Thu B1 diện tích 300m², bà Huỳnh Ngọc Đ7 diện tích 300,8m². Ngoài ra, ông còn tặng cho bà Vuư Thị Thu T3 diện tích 307,4m², chị Bùi Anh T5 diện tích 307,4m². Diện tích còn lại là 4.117m², trên phần đất này hiện có nhà mồ của gia tộc gồm 06 ngôi mộ. Phần đất này hiện ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P4 để vay tiền.

+ Phần đất thứ 2: Tổng diện tích 8.749,6m² thửa số 14, tờ bản đồ số 01 loại đất trồng lúa do Sở T35 cấp năm 2017. Ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh N7 400m², bà Huỳnh Ngọc Đ7 1.624,4m² + 1.504,6m², ông Trần Văn H10 500m², bà Trần Thị C9 375m², bà Vuư Thị Thu B1 300m², bà Phạm Thị Thu V4 300m², còn lại 3.745,6m². Sau đó ông tiếp tục chuyển nhượng cho ông Phan Minh K2 596,4m², còn lại 3.149,2m². Phần đất này hiện ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đ10 – Chi nhánh C13 để vay tiền. Các phần đất còn lại do người khác đứng tên, ông không xác định cụ thể ai đứng tên. Do đó hiện nay ông không đồng ý trả tiền giá trị đất và trả đất cho các nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Tiêu Quang C6 trình bày:

Vào năm 2016 ông nhận chuyển nhượng của bà T30 (không nhớ rõ họ) phần đất có diện tích 118,3m² với giá 800.000.000 đồng, hiện ông đã được cấp giấy CNQSD đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông đã xây căn nhà cấp 4 để gia đình ông sinh sống từ năm 2016 đến nay. Hiện gia đình ông cùng vợ là Nguyễn Hồng C7 và hai con là Tiêu Hồng C8 và Tiêu Quang T16 ở. Căn nhà khi xây dựng có giá khoảng 800.000.000 đồng. Nay phần đất này có tranh chấp, ông yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng đất và nhà ở. Hiện phần đất này ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C13 để vay tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trịnh Thị Hoàng T15 trình bày:

Năm 2021 bà nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Chí T31, bà Lâm Nguyễn Anh T13 phần đất có diện tích 142,7m², trên đất có căn nhà cấp 4. Khi nhận chuyển nhượng thì ông T31, bà T13 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng bà có sửa chữa lại căn nhà khoảng 550.000.000 đồng, hiện căn nhà có bà và mẹ bà là bà Trịnh Thị T18 đang sinh sống. Phía trước căn nhà bà có cho ông Đỗ Duy H7 thuê để làm phòng khám bệnh. Nay phần đất này có tranh chấp, nhưng bà yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng đất và nhà như hiện nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Hồng V3 trình bày:

Năm 2015 bà nhận chuyển nhượng của ông Vuư Bạch Đ9 phần đất có diện tích 360m², trong đó có 234m² đất trồng cây lâu năm và 56m² đất ở, 60m² đất bảo lưu ven sông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017 thì bà cất căn nhà tiền chế để cho thuê, căn nhà có giá khoảng 250.000.000 đồng hiện ông Ngô Văn D4 đang thuê. Nay phần đất này có tranh chấp, bà yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng đất và nhà như hiện nay. Hiện phần đất này bà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ10 – Chi nhánh C13 để vay tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Ánh T10 (T) trình bày:

Vào năm 2014 bà nhận chuyển nhượng của ông V5 Bạch Đằng phần đất có diện tích 300m², bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Do nhận chuyển nhượng hợp pháp nên bà yêu cầu vẫn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Ánh V2 trình bày: Vào năm 2022 bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Biên T32 phần đất diện tích 450m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2022. Do đó bà V2 yêu cầu vẫn giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Hữu T22 trình bày:

Ngày 21/01/2021 ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Vuư Bạch Đ9 để nhận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 12m, dài 25m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 696144 do Phòng tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 04/7/2017 cho ông Vuư Bạch Đ9, giá đặt cọc là 800.000.000 đồng, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng là 2.100.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc được công chứng. Do phần đất trên có xảy ra tranh chấp chia thừa kế giữ ông Vuư Hồng H4 với ông Đ9 nên không thực hiện được hợp đồng. Ông yêu cầu tự thỏa thuận với ông Đ9, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn S1 trình bày:

Tháng 8/2021 ông giới thiệu ông Tiết Văn T21 cho ông V5 Bạch Đằng để ông T21 cho ông Đ9 vay số tiền 600.000.000 đồng. Ông Đ9 thế chấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 696145 diện tích 3.149,2m² cho ông Tiết Văn T21 cất giữ. Hiện ông không có liên quan gì trong vụ án này nên từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Tuấn C10 trình bày:

Ngày 11/10/2021 vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị Hồng G1 ký hợp đồng đặt cọc với ông V5 Bạch Đằng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 10m, dài 25m diện tích 250m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 696144 do Phòng tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 04/7/2017 cho ông Vuư Bạch Đ9, giá đặt cọc là 1.590.000.000 đồng, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng là 2.940.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chưa làm thủ tục sang tên do các bên có tranh chấp. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Xin từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Vuur Trần Khải H16 (con bà Vuur Thị Thu N2) trình bày:

Bà ngoại anh là cụ Lê Thị N1 có cho mẹ anh là bà Vuur Thị Thu N2 phần đất ngang 10m, chiều dài 30m. Năm 2019 bà N2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 300m². Năm 2022 bà N2 chuyển nhượng cho chị Nguyễn Anh T13 một phần đất có chiều ngang 4,9m, chiều dài 30m, diện tích còn lại 151,8m² bà N2 để anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp cho bà Nguyễn Thị Thu H13 để vay tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Vuur Thị Thu B1 trình bày:

Năm 2019 bà được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất 300m². Phần đất này do cha mẹ cho bà. Hiện nay bà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S3 - Chi nhánh C13 để vay tiền.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Bùi Anh T5 trình bày:

Cha mẹ chị là ông Bùi Hữu T4 và bà Vuur Thị Thu S được bà ngoại là cụ Lê Thị N1 cho đất diện tích 307,4m². Năm 2019 chị được cấp quyền sử dụng đất. Hiện nay chị đang thế chấp tại Ngân hàng B7 - Chi nhánh C13 để vay tiền. Riêng đối với phần đất diện tích 153,7m² do anh Huỳnh Như H9 đứng tên quyền sử dụng đất là của cụ N1 cho con là bà Vuur Thị Thu T3. Bà T3 cho con là Huỳnh Như H9 đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thu H13 trình bày:

Ngày 10/4/2023 bà ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của anh Trần Vuur K6 Hòa phần đất diện tích 151,8m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 111559 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T35 cấp ngày 14/4/2017 cho anh Trần Vuur Khải H8, giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 100.000.000 đồng, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận miệng là 1.500.000.000 đồng. Hai bên ký hợp đồng tại Văn phòng C14 Cà Mau nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà không yêu cầu giải quyết trong vụ án này và xin từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 255/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Vuur Kim T, ông Vuur Hùng H, ông Vuur Hùng H2, bà Vuur Kim K, bà Vuur Kim P1, bà Vuur Kim H3, bà Vuur Kim M và bà Vuur Kim N.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là cụ Lê Thị N1 trả cho nguyên đơn phần đất tổng diện tích 21.626,2m², trong đó:

+ Buộc ông Vuur Bạch Đ9 trả cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích 352,5m² là 5.992.500.000 đồng.

+ Buộc ông Vuur Bạch Đ9 phải trả cho các nguyên đơn phần đất diện tích còn lại 4.117m² (theo đo đạc 3.769,2m²), loại đất trồng cây lâu năm do Sở T35 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 696144 năm 2017 do ông Vuur Bạch Đ9 đứng tên.

+ Buộc ông *Vưu Bạch Đ9* phải trả cho các nguyên đơn phần đất diện tích còn lại $3.194,2m^2$ (theo đo đạc $3.065,9m^2$), loại đất trồng cây lâu năm do *Sở T35* cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số *CH 696145* năm 2017 do ông *Vưu Bạch Đ9* đứng tên.

+ Buộc bà *Huỳnh Ngọc Đ7* trả cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích $699,4m^2$ với số tiền 3.077.360.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng *TMCP Đ10*.

+ Buộc bà *Huỳnh Ngọc Đ7* phải trả cho các nguyên đơn phần đất diện tích còn lại $1.504,6m^2$ (theo đo đạc $1.495,9m^2$) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số *CN 582355* ngày 21/5/2018 do bà *Huỳnh Ngọc Đ7* đứng tên.

+ Buộc ông *Vưu Bạch Đ9* và bà *Huỳnh Ngọc Đ7* trả cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích $3.687,5m^2$ với số tiền 33.187.500.000 đồng.

Buộc ông Vưu Bạch Đ9 và bà Huỳnh Ngọc Đ7 phải trả cho các đồng nguyên đơn diện tích còn lại là $9.253,5m^2$.

+ Buộc chị *Bùi Anh T5* trả cho các đồng nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích $153,8m^2$ với số tiền 2.307.000.000 đồng. Chị *Bùi Anh T5* được quyền quản lý, sử dụng phần đất tổng diện tích $307,6m^2$.

+ Buộc bà *Vưu Thị Thu N2* phải trả cho các đồng nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích $1.220,7m^2$ với số tiền 2.307.000.000 đồng.

+ Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông *Vưu Việt T7* là bà *Nguyễn Thị Thu T8*, anh *Vưu Gia B2* và anh *Vưu Thái B3* phải trả cho các nguyên đơn giá trị đối với phần đất diện tích $815,3m^2$ với số tiền 2.201.310.000 đồng.

+ Buộc ông *Vưu Bạch Đ9* trả cho nguyên đơn phần đất diện tích theo đo đạc $760,8m^2$

+ Buộc bà *Vưu Thị Thu B1* trả cho nguyên đơn diện tích $781,7m^2$

+ Buộc bà *Vưu Thị Thu B1* và chị *Huỳnh Như H9* trả cho nguyên đơn diện tích $810,9m^2$.

+ Buộc bà *Vưu Thị Thu B1* trả cho nguyên đơn diện tích còn lại $188,6m^2$

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2021 giữa ông V5 Bạch Đằng với ông Phạm Hữu T22 để chuyển nhượng một phần đất ngang 12m, dài 25m (nằm trong diện tích $4.117m^2$ do ông Vưu Bạch Đ9 đứng tên).

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/10/2021 giữa ông Vưu Bạch Đ9 với ông Phạm Tuấn C10 và bà Nguyễn Thị Hồng G1 để chuyển nhượng phần đất diện tích $250m^2$ (nằm trong diện tích $4.117m^2$).

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2022 giữa ông V5 Bạch Đằng với ông Lê Hoài P3 và bà Vũ Thị Hồng T20. Buộc ông Lê Hoài P3 và bà Vũ Thị Hồng T20 trả cho ông V5 Bạch Đằng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 696144 do ông V5 Bạch Đằng đứng tên, buộc ông Đ9 thực hiện tách quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP S3 về việc buộc ông Hồ Văn N9 và bà Vu Thị Thu B1 trả khoản nợ vay gốc và lãi tổng số tiền 2.016.816.348 đồng tính đến ngày 07/6/2024.

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

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, ông Vu Bạch Đ9 là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, 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. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 255/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Vu Bạch Đ9 được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Vu Bạch Đ9, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Vu Bạch Đ9 cho rằng giấy tay sang đất ngày 10/01/1970 do bà N cung cấp để yêu cầu Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị tái thẩm bản án phúc thẩm 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau là giấy tay có nội dung ông Lê Văn N11 sang cho cụ Nguyễn Thị Á 10 công đất vào ngày 10/01/1970. Giấy tay sang đất này được đưa cho ông N11 ký tên và lấn tay vào khoản năm 2019 nên ông Đ9 yêu cầu Tòa án trung cầu giám định thời gian viết giấy tay sang bán đất có phải được viết vào ngày 10/01/1970 hay không? Đồng thời giám định chữ viết và ký tên trong giấy sang bán đất có phải do cùng một người viết ra hay không?

Tại biên bản làm việc ngày 07/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, bà N cho rằng giấy tay sang đất ngày 10/01/1970 là do ông N11 tự viết và kí tên vào ngày 10/01/1970 và giao cho cha bà là cụ T29 cất giữ đến khi cụ T29 qua đời vào năm 1993 thì bà là người sống với cụ T29 nên đã giữ toàn bộ giấy tờ của cụ T29 và các giấy tờ cá nhân khác của bà nhưng do bà không nghĩ rằng giấy sang bán đất có trong cặp hồ sơ giấy tờ của bà giữ nên bà không lục tìm đến năm 2019 bà mới lục cặp hồ sơ giấy tờ của bà thì bà mới thấy có giấy tay sang đất của ông N11 sang đất cho cụ Á vào ngày 10/01/1970, giấy tay sang đất có bà Lê Thị T33 và bà Châu Thị H17 ký tên chứng kiến. Do nghĩ rằng giấy tay sang đất bị thất lạc nên trong thời gian gia đình bà N cùng cụ T khởi kiện cụ N1 để đòi lại đất vào năm 2008 được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm vào ngày 12/01/2009, đến ngày

10/11/2009 Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm bà N không cung cấp giấy sang đất cho Tòa án. Đến năm 2019, do tìm được giấy tay sang đất nên bà N cung cấp để yêu cầu xem xét theo thủ tục tái thẩm.

Tại biên bản làm việc ngày 08/01/2025 của Tòa án tỉnh Cà Mau, bà Lê Thị T33 cũng xác định bà có kí tên chứng kiến việc ông N11 viết giấy và ký tên sang 10 công đất cho cụ Á vào ngày 10/01/1970. Tuy nhiên tại giấy xác nhận ngày 27/5/2019 bà T33 xác nhận đã chứng kiến việc ông N11 sang đất cho bà Á vào năm 1972 (BL 2115). Bà Châu Thị H17 cũng có xác nhận vào ngày 27/5/2019 xác nhận đã có chứng kiến việc ông N11 sang 10 công đất cho cụ Á vào năm 1972 (2119). Tại giấy cam kết ngày 27/5/2019 ông N11 cũng xác định vào năm 1972 ông có sang cho cụ Á 10 công đất tại khóm F, phường F thành phố C (BL 2117)

Theo kết luận giám định số 59/ KL/KTHS ngày 12/02/2025 của phòng K7 Công an tỉnh C kết luận chữ ký và viết trong giấy tay sang bán đất ngày 10/01/1970 không phải do cùng một người viết ra. Đối với yêu cầu giám định thời gian viết giấy thể hiện trên màu mực viết, màu dấu vân tay thì cơ quan giám định không tiến hành giám định do vượt quá khả năng, điều kiện. Theo văn bản số 519/C09B ngày 18/4/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh đã từ chối giám định về thời gian viết và ký tên trong giấy sang bán đất ngày 10/01/1970.

Như vậy giấy tay sang bán đất ngày 10/01/1970 do bà N cung cấp cho Tòa án chưa có cơ sở cho rằng giấy tay do ông N11 đã viết và ký vào ngày 10/01/1970 để sang cho cụ Á 10 công đất.

[3] Xét về nguồn gốc phần đất hiện nay đang tranh chấp với diện tích 26141,3m², bà N cho rằng cụ T29 và cụ Á cùng với ông Lê Trung L2, ông Lê Văn B5, ông Trương Văn K5 và ông Lê Văn M3 hùn mua 10 công đất của ông Lê Văn N11 và 10 công đất của ông Lê Văn M3 tại khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau để làm lò gạch. Đến năm 1972 do làm ăn thu lỗ nên ông L2, ông B5, ông K5, ông M3 sang lại toàn bộ phần hùn của mình cho cụ T29 và cụ T nhưng để cụ Á đứng tên. Đến ngày 08/4/1973 cụ Á làm đơn xin ngừng hoạt động lò gạch nên cụ T29 và cụ T cho gia đình cụ S2 mượn tạm đất để ở và giữ đất vào năm 1975. Tuy nhiên, việc bà N cho rằng cụ Á đứng tên giấy tờ đất vào năm 1972 đến năm 1975 cho gia đình cụ S2 mượn đất ở và giữ đất thì bà N không có giấy tờ gì để chứng minh. Bà N thừa nhận từ năm 1975, gia đình cụ S2 trực tiếp quản lý sử dụng đất đến năm 2000 thì mới phát sinh tranh chấp được giải quyết tại địa phương. Do cụ T29 qua đời năm 1993, cụ S2 qua đời năm 2001, cụ Á qua đời năm 2008 nên các anh chị em của bà N là con cụ T29 và cụ Á cùng với cụ T khởi kiện cụ N1 là vợ cụ S2 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau vào năm 2008 và xác định diện tích đất cụ N1 đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế là 26.141,3m² nên yêu cầu cụ N1 trả đất. Bà N thừa nhận trong thời gian cụ S2 và cụ N1 quản lý sử dụng đất thì cụ T, cụ T29 và cụ Á không làm thủ tục kê khai đăng ký và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà do cụ S2 kê khai đăng ký và hộ cụ S2 đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 19.940m² vào

ngày 30/6/1993. Theo hồ sơ thể hiện diện tích đất cụ S2 và cụ N1 đang quản lý sử dụng nhiều hơn diện tích đất cụ S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cụ N1 xác định có mua thêm của ông Ba C11 03 công tằm 03m tại khóm F phường F vào năm 1974 không liên quan đến phần đất hùn làm lò gạch. Tuy cụ S2 và cụ N1 không có giấy tờ chứng minh, nhưng thực tế cụ S2 và cụ N1 có quản lý và sử dụng tổng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 26.141,3m².

[4] Theo hồ sơ thể hiện vào ngày 03/6/1999 giữa cụ S2 và ông Trần Phước L3 có phát sinh tranh chấp trên phần đất cụ S2 đang quản lý và được UBND phường 6 hòa giải. Trong thời gian này, gia đình bà N và cụ T cũng yêu cầu chính quyền giải quyết buộc cụ S2 trả đất nhưng cụ S2 cho rằng phần đất cụ S2 đang quản lý sử dụng đã được phân chia phần hùn làm lò gạch giữa cụ S2, cụ T29 và cụ T vào năm 1975 nên cụ S2 được chia toàn bộ phần đất với diện tích 19.940m², gia đình cụ S2 quản lý sử dụng đất đến năm 1993 cụ S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 1995 thì cụ T và cụ Á là vợ cụ T29 cũng thống nhất ký tên giấy tờ ủy quyền giao đất cho cụ S2 diện tích 19.940m² từ việc phân chia phần hùn làm lò gạch (do năm 1995 cụ T29 đã qua đời). Tờ ủy quyền được viết và ký vào ngày 21/4/1995 và được chính quyền địa phương xác nhận. Do cụ T và cụ Á không thừa nhận có ký tên vào giấy ủy quyền do cụ S2 cung cấp nên phòng địa chính thành phố C đã trưng cầu Tổ chức giám định KTHS tỉnh C giám định chữ ký tại giấy ủy quyền ngày 21/4/1995. Tại thông báo kết quả giám định số 56/GĐ-2000 ngày 03/5/2000 của Tổ chức giám định KTHS Ủy ban nhân dân tỉnh C đã kết luận chữ viết tên trong tờ giấy ủy quyền là của cụ Vưu Kim T. Do đó tại thông báo giải quyết tranh chấp đất ngày 25/10/2001 do UBND phường G2 xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của cụ S2. Cụ T và bà N cho rằng việc cụ T ký giấy ủy quyền giao đất cho cụ S2 vào ngày 21/4/1995 là để làm cơ sở cho cụ S2 giải quyết tranh chấp đất với ông L3, không phải làm giấy ủy quyền giao đất để phân chia phần hùn làm lò gạch. Tại hồ sơ thể hiện, năm 1999 giữa ông L3 xảy ra tranh chấp đất với cụ S2 được chính quyền địa phương giải quyết từ năm 1999, đến năm 2000 thì phát sinh tranh chấp đất giữa cụ T và gia đình bà N với cụ S2. Do đó bà N cho rằng việc cụ T ký giấy ủy quyền giao đất cho cụ S2 vào năm 1995 là nhằm mục đích để giải quyết tranh chấp đất giữa cụ S2 với ông L3 là không có cơ sở.

[5] Xét thấy, bà N thừa nhận gia đình cụ S2 quản lý sử dụng đất từ năm 1975 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993 đến năm 2000 mới phát sinh tranh chấp đất giữa cụ S2 với cụ T và gia đình bà N. Đến ngày 31/7/2006 thì cụ T và cụ Á khởi kiện cụ N1 để đòi phần đất do cụ N1 đang quản lý là 26.141,3m² nhưng cụ T và bà Á cùng với bà N không có chứng cứ gì để chứng minh phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của cụ T, cụ T29 và cụ Á. Đồng thời việc cụ T, cụ T29 và cụ Á cho rằng đã cho gia đình cụ S2 mượn đất ở vào năm 1975 cũng không có giấy tờ gì chứng minh trong khi đó gia đình cụ S2 đã quản lý, sử dụng ổn định phần đất diện tích 26.141,3m² từ năm 1975 đến năm 2000 không phát sinh tranh chấp và gia đình cụ S2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày

30/6/1993. Cụ S2 đã qua đời ngày 05/8/2001 nên cụ N1 tiếp tục quản lý và sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp giữa các nguyên đơn với cụ N1 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau vào năm 2009 thì các nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh phần đất gia đình cụ S2 đang quản lý sử dụng là của cụ T, cụ T29 và cụ Á cho gia đình cụ S2 mượn, nên bản án phúc thẩm số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất đối với diện tích đo đạc thực tế là 26.141,3m² của bà Vưu Kim N, bà V5 Kim Măng bà Vưu Kim K, bà Vưu Kim H3, ông Vưu Hùng H, bà Vưu Kim P1, ông Vưu Hùng H2 và cụ Vưu Kim T đối với bà Lê Thị N1. Giữ nguyên hiện trạng diện tích đất 26.141,3m² cho cụ Lê Thị N1.

Theo Quyết định tái thẩm số 144/2022/DS-TT ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân cấp Cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã Quyết định hủy bản án phúc thẩm số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và bản án sơ thẩm số 07/2009/DS-ST ngày 12/01/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử lại. Do có phát sinh tình tiết mới là việc bà N cung cấp giấy tay sang đất của ông Lê Văn N11 vào năm 2019. Tuy nhiên giấy tay sang đất do bà N cung cấp không có cơ sở xác định do ông N11 sang cho cụ Á 10 công đất vào ngày 10/01/1970, cũng không có cơ sở chứng minh toàn bộ diện tích đất là 26.141,3m² là của cụ T, cụ T29 và cụ Á cho gia đình cụ S2 mượn. Sau khi bản án phúc thẩm số 308/2009/DS-PT ngày 10/11/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật thì phần đất của cụ N1 đã được cụ N1 phân chia cho các con và chuyển nhượng cho nhiều người, các con cụ N1 cũng đã chuyển nhượng và đã được chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhiều người thế chấp vay tiền Ngân hàng. Hiện nay, cụ N1 đã qua đời ngày 17/10/2012, cụ T đã qua đời ngày 01/12/2016 nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T là Cụ Đào Thị C, ông Vưu Hùng D, ông Vưu Hùng B, bà Vưu Hồng Đ, ông Vưu Hùng C1, bà Vưu Hồng O, bà Vưu Hồng L, bà Vưu Hồng T1, ông Vưu Tấn T2, ông Vưu Tấn Đ1, ông Vưu Tấn P cùng với các con cụ T29 và cụ Á là bà Vưu Kim N, bà V5 Kim Măng bà Vưu Kim K, bà Vưu Kim H3, ông Vưu Hùng H, bà Vưu Kim P1, ông Vưu Hùng H2 tiếp tục yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ N1 là ông Vưu Hồng H4, bà Vưu Thị Thu B1, bà Vưu Thị Thu T3, bà Vưu Thị Thu N2, ông Vưu Bạch Đ9, bà Vưu Thị Thu S phải trả lại diện tích đất còn lại chưa được chuyển nhượng hoặc chuyển nhượng nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất, còn phần đất đã chuyển nhượng hoàn thành thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu trả giá trị đất bằng tiền theo giá đất thị trường đã được định giá là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6] Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau căn cứ vào giấy sang đất do bà N cung cấp cho rằng ông N11 đã sang cho cụ Á 10 công đất vào ngày 10/01/1970 để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc những

người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trả lại giá trị bằng tiền là 49.072.670.000 đồng trên diện tích đất tranh chấp đã được chuyển nhượng là 6.929,2m² và buộc trả phần lại đất còn lại chưa chuyển nhượng và chuyển nhượng nhưng chưa hoàn thành thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 20.126,5m² là không có cơ sở.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ9 yêu cầu Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để yêu cầu Trung tâm tư vấn giám định CCCA tại số F, Khu Ấ, phường N, Quận T, thành phố Hà Nội giám định thời gian viết và ký giấy sang đất ngày 10/01/1970 nhưng ông Đ9 không cung cấp được cơ sở pháp lý để thực hiện việc giám định của trung tâm G3. Tuy nhiên theo văn bản số 519/C09B ngày 18/4/2025 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh trả lời hiện nay chưa giám định thời gian ký viết của chữ ký, chữ viết trên tài liệu. Do đó không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu ngừng phiên tòa để tiếp tục trưng cầu giám định.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm để xác định công sức đóng góp của cụ S2 và cụ N1 trên phần đất tranh chấp để làm cơ sở giải quyết vụ án. Tuy nhiên do không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của cụ T, cụ T29 và cụ Ấ nên không cần thiết xác định công sức đóng góp của gia đình cụ S2 trên đất nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, định giá: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn tự chịu số tiền là 370.722.000 đồng,

Chi phí giám định chữ kí và chữ viết: Do ông Đ9 yêu cầu giám định với số tiền chi phí giám định là 6.920.000 đồng, ông Đ9 đã tự nộp xong và không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Vưu Bạch Đ9 được chấp nhận nên ông Đ9 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Vưu Bạch Đ9. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 255/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Vu Kim T, ông Vu Hùng H, ông Vu Hùng H2, bà Vu Kim K, bà Vu Kim P1, bà Vu Kim H3, bà Vu Kim M và bà Vu Kim N về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Lê Thị N1 trả cho các nguyên đơn phần đất tổng diện tích 21.626,2m² tọa lạc tại khóm F, phường F và khóm G, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 10/5/2023 của Công ty TNHH MTV T36).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP S3 về việc buộc ông Hồ Văn N9 và bà Vu Thị Thu B1 trả khoản nợ vay gốc và lãi tổng số tiền 2.016.816.348 đồng tính đến ngày 07/6/2024.

3. Về chi phí tố tụng: Các nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá và lệ phí đo đạc tổng cộng 370.722.000 đồng. Đã qua các nguyên đơn đã dự nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn được miễn nộp.

Ngân hàng TMCP S4 được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 36.168.000 đồng theo biên lai thu số 0008858 ngày 17/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vu Bạch Đ9 không phải chịu, ngày 30 tháng 8 năm 2024, ông Đ9 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009249 được nhận lại.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Bùi Thị Phương Loan