TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 265/2023/DS-PT
Ngày: 17 - 8 – 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, chia thừa kế và công nhận quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập.

Bà Đinh Cẩm Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - 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 Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 tháng 7 và 17 tháng 8 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 76/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, chia thừa kế quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất"*, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hứa Thị Ú, sinh năm 1967 (có mặt);

2. Bà Hứa Thị N, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Hứa Thị N1, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Ông Hứa Văn T, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Hứa Văn N2, sinh năm 1953 (vắng mặt);

7. Ông Hứa Văn T1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

8. Bà Hứa Thị C, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hứa Thị N1, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T1, ông Hứa Văn T2, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị C: Bà Hứa Thị Ú, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

9. Bà Hứa Thị X, sinh năm 1963 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hứa Thị X:

Ông Kim Chan Đ Ra là Luật sư – Trợ giúp viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Hứa Văn H, sinh năm 1969 (có mặt);

2. Bà Châu Thị O, sinh năm 1971 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T (không triệu tập);

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

2. Ông Hứa Văn L (không triệu tập);

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Tô Kim H1 (không triệu tập);

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Ngân hàng N3 (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Hứa Thị Ú, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn T1, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, bà Hứa Thị C, bà Hứa Thị X – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Hứa Thị Ú là nguyên đơn và là người nhận ủy quyền của bà Hứa Thị N1, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T1, ông Hứa Văn T2, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị C trình bày:

Cha mẹ bà Ú là cụ Hứa Văn K (mất năm 2011) và cụ Phan Thị G (mất năm 2019). Cụ K và cụ G có 10 người con:

1. Hứa Thị N1 – sinh năm 1953;
2. Hứa Văn N2 – sinh năm 1953;
3. Hứa Văn T – sinh năm 1955;
4. Hứa Văn L – sinh năm 1958;

5. Hứa Văn T1 – sinh năm 1963;
6. Hứa Thị X – sinh năm 1963;
7. Hứa Thị N – sinh năm 1964;
8. Hứa Thị Ú – sinh năm 1967;
9. Hứa Văn H – sinh năm 1969;
10. Hứa Thị C – sinh năm 1971.

Ngoài các phần đất cụ K và cụ G cho những người con trai là Hứa Văn N2, Hứa Văn T, Hứa Văn L, Hứa Văn T1 và Hứa Văn H, thì cụ K và cụ G còn có phần đất diện tích 12.150,2m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 9.422,2m^2) thuộc thửa 198, 203 tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, do cụ Phan Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số BV 417586, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Cà Mau cấp cho cụ Phan Thị G vào ngày 28/10/2014.

Vào khoảng năm 1994, cụ K có cho con là bà Hứa Thị X phần đất chiều ngang 05 tầm (tầm 03m) chiều dài 21 tầm (tầm 03m), theo đo đạt thực tế diện tích 589m^2; đến năm 2016 cụ G tiếp tục cho bà X phần đất diện tích chiều ngang 02 tầm (tầm 03) chiều dài 21 tầm theo đo đạt thực tế diện tích 240,8m^2. Bà X quản lý sử dụng và cất nhà ở trên phần đất từ khi được cha mẹ cho đến nay nhưng quyền sử dụng đất vẫn do cụ G đứng tên.

Khoảng năm 2016, cụ G có chuyển nhượng cho vợ chồng Hứa Văn H (con ruột cụ G) và Châu Thị O (con dâu cụ G), phần đất diện tích khoảng 04 công theo đo đạt thực tế là 6174,9m^2 với giá cụ G chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông H đi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất đã chuyển tên toàn bộ phần đất của cụ G đứng tên với diện tích 12.150,2m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 9.422,2m^2) thuộc thửa 198, 203 tờ bản đồ số 12 cho ông H và bà O đứng tên QSD đất.

Nay bà Ú yêu cầu vợ chồng ông H, bà O trả lại phần đất của cụ G để lại với diện tích theo đo đạt thực tế 2.417,5m^2 và yêu cầu phân chia tài sản thừa kế theo quy định pháp luật cho các con của cụ G và cụ K gồm bà Ú, bà N, bà N1, ông T, ông N2, ông T1, bà C. Đối với phần đất bà X đang quản lý theo đo đạt thực tế diện tích 829,8m^2 bà Ú không yêu cầu phân chia vì đây là phần đất bà X được cha mẹ cho khi còn sống và bà X đã quản lý từ trước đến nay nên bà thống nhất giao bà X tiếp tục quản lý sử dụng.

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Hứa Thị X trình bày:

Bà X thống nhất với trình bày của bà Ú về nguồn gốc phần đất với diện tích 12.150,2m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 9.422,2m^2) thuộc thửa 198, 203 tờ bản đồ số 12 là do cụ G đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Quá trình quản lý sử dụng cụ Gấm có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà O một phần, còn lại một phần chưa phân chia như trình bày của bà Ú.

Nay, bà X không yêu cầu phân chia tài sản thừa kế đối với phần đất theo đo

đạt thực tế tại bản vẽ trích đo hiện trạng với diện tích 2.417,5m^2 mà bà X yêu cầu công nhận phần đất mà cụ K cho bà X khi còn sống theo bản vẽ trích đo hiện trạng thuộc thửa số 6 với diện tích 589m^2 và cụ G cho bà X khi còn sống theo bản vẽ trích đo hiện trạng thuộc thửa số 5 với diện tích 240,8m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Bởi vì hiện nay phần đất do bà X quản lý nhưng quyền sử dụng đất vợ chồng ông H, bà O đứng tên.

**Tại biên bản hòa giải, cũng như tại phiên tòa ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O cùng trình bày:*

Ông H và bà O thống nhất với trình bày của bà Ú về nguồn gốc phần đất với diện tích 12.150,2m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 9.422,2m^2) thuộc thửa 198, 203 tờ bản đồ số 12 là do cụ G đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Do mẹ của ông H là cụ Phan Thị G có nợ tiền của bà Tô Kim H1 60.000.000 đồng nhưng không có tiền trả nên cụ G có chuyển nhượng cho bà H1 toàn bộ phần đất diện tích 12.150,2m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, T, Cà Mau để trừ nợ vào năm 2015. Cụ G có kêu gọi các con trong gia đình trả tiền cho bà H1 để chuộc lại phần đất nhưng không ai có tiền. Đến ngày 25/12/2016 vợ chồng ông H, bà O vay tiền ngân hàng và vay cá nhân bên ngoài để chuyển nhượng lại phần đất của bà H1 với giá 95.000.000 đồng và có xác nhận của địa phương. Sau đó, vợ chồng ông H làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất phần đất nói trên nhưng do muốn thủ tục nhanh và không bị tốn tiền nên giữa cụ G và vợ chồng ông H, bà O lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần đất của cụ G cho vợ chồng ông H (vì cụ G chưa làm thủ tục chuyển tên trong giấy chứng nhận QSDĐ qua cho bà H1). Hiện nay vợ chồng ông H và bà O đang đứng tên toàn bộ phần đất với diện tích 12.150,2m^2 (theo đo đạc thực tế 9.422,2m^2) thuộc thửa 198, 203 tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Giấy chứng nhận QSDĐ vợ chồng ông H đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện T.

Ông H và bà O thừa nhận khi cụ K còn sống có cho bà X phần đất chiều ngang 05 tầm (tầm 03m) chiều dài 21 tầm (tầm 03m) theo đo đạt thực tế diện tích 589m^2 và bà X cất nhà ở, quản lý sử dụng từ khi được cụ K cho đến nay đã trên 20 năm. Đối với phần đất bà X cho rằng cụ G cho có chiều ngang 02 tầm (tầm 03) chiều dài 21 tầm theo đo đạt thực tế diện tích 240,8m^2, ông H, bà O không biết việc cụ G cho nhưng phần đất 240,8m^2 hiện nay bà X đang quản lý, sử dụng, trên phần đất có cất căn nhà tạm.

Nay, ông H và bà O yêu cầu tiếp tục quản lý sử dụng phần đất do cụ G chuyển nhượng theo diện tích đo đạt thực tế 9.422,2m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau, không thống nhất trả lại theo yêu cầu của bà Ú, bà X.

**Tại biên bản hòa giải ngày 09/6/2021 cũng như tại phiên tòa ông Hứa Văn L trình bày:*

Ông L là con của cụ Hứa Văn K và cụ Phan Thị G. Ông thống nhất với trình bày của bà Ú, bà X và vợ chồng ông H, bà O là phần đất diện tích theo đo đạt thực tế 9.422,2m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc là của

cụ K và cụ G. Khi cụ K và cụ G còn sống có cho bà X phần đất chiều ngang 15m theo đo đạt thực tế diện tích 589m^2 và bà X quản lý sử dụng từ khi được cho đến nay nhưng bà X chưa được cấp quyền sử dụng đất. Ông L không nghe nói cụ G có cho bà X thêm phần đất chiều ngang 02 tầm (tầm 03) chiều dài 21 tầm theo đo đạt thực tế diện tích 240,8m^2 nhưng ông có biết việc cụ G có chuyển nhượng toàn bộ phần đất của cụ G cho vợ chồng ông H, bà O.

Nay, ông L không yêu cầu vợ chồng ông H trả đất và cũng không yêu cầu chia thừa kế đất do cụ G để lại. Đối với phần đất cha mẹ cho bà X ông yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, ông không có ý kiến khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào khoản 5, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 166; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các điều 164, 165, 166, 175 và khoản 2 Điều 468, Điều 500, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 99, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị Ú, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T1 và bà Hứa Thị C về việc yêu cầu vợ chồng ông Hứa H và bà Châu Thị O trả lại phần đất để chia tài sản thừa kế phần đất với diện tích theo đo đạc thực tế 2.417,5m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bác một phần yêu cầu của bà Hứa Thị X về việc yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 240,8m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Buộc bà Hứa Thị X có nghĩa vụ di dời một phần nhà phụ với diện tích 33,7m^2 và các tài sản trên đất trên đất khác (nếu có) để trả cho ông Hứa Văn H, bà Châu Thị O phần đất có diện tích 240,8m^2 có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đac thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường lộ bê tông kênh ông S (Soi) có mốc M14M15 dài 6m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại để chia thừa kế có mốc M27M26 dài 6m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả để chia thừa kế có mốc M15M26 dài 40,64m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà X đang quản lý do cụ K cho có mốc M14M27 dài 40,44m theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 11/5/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 bản đồ Tấn C1 tại Cà Mau thì phần đất trích đo từ thửa số 198, 203, 229 tờ bản đồ số 12 – chỉnh lý năm 2016 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Công nhận cho bà Hứa Thị X được tiếp tục quản lý sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất phần đất diện tích 589m^2 có vị trí, kích thước, diện tích theo đo

đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường lộ bê tông kênh ông S (Soi) có mốc M13M14 dài 15m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại để chia thừa kế có mốc M27M10 dài 15m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại bà X xác định được cha mẹ cho có mốc M14M27 dài 40,44m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Hứa Văn L có mốc M13M12MM11M10 dài 40,52m theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 11/5/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 bản đồ Tấn C1 tại Cà Mau thì phần đất trích đo từ thửa số 198, 203, 229 tờ bản đồ số 12 – chỉnh lý năm 2016 thuộc quyền sử dụng đất do Hứa Văn H và Châu Thị O đứng tên với tổng diện tích 12.150,2m^2, thửa 203, 198 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 34439/HĐTC ngày 13/01/2017 giữa Ngân hàng N3 với ông Hứa Văn H, bà Châu Thị O với diện tích theo đo đạc thực tế 589m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (phần đất diện tích 589m^2 đã giao cho bà Hứa Thị X tại mục 3 của phần Quyết định). Buộc ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O thanh toán cho Ngân hàng N3 tổng số tiền 266.000.000 đồng tính đến ngày 16/11/2022. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp số 34439/HĐTC ngày 13/01/2017 giữa Ngân hàng N3 với ông Hứa Văn H, bà Châu Thị O đã được điều chỉnh giảm một phần với diện tích 589m^2 đã giao cho bà Hứa Thị X và các hợp đồng khác có liên quan (nếu có).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 11/01/2023 bà Hứa Thị Ú, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn T1, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, bà Hứa Thị C kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình theo hướng chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, buộc ông H, bà O trả lại phần đất của cụ G để chia thừa kế với diện tích 2.417,5m^2.

Ngày 11/01/2023 Bà X kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà X.

Ngày 13/10/2023 ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O kháng cáo (kháng cáo quá hạn). Tại Quyết định số 04/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Ú, ông N2, ông T, ông T1, bà N, bà N1, bà C và bà X giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ông Kim Chan Đ Ra là Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hứa Thị X trình bày: Do phần đất bà X đã quản lý sử dụng ổn định, liên tục, bà X đã cất nhà và ở trên phần đất từ khi được cha mẹ cho đến nay; bà X thuộc diện gia đình có hoàn cảnh khó khăn, ngoài phần đất được cha mẹ cho bà X không còn phần đất nào khác để ở. Vì vậy, ông yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận

cho bà X phần đất diện tích theo đo đạt thực tế 240,8m^2 mà đã bị Bản án sơ thẩm bác yêu cầu, phần đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Việc yêu cầu công nhận phần đất của bà X, với tổng diện tích 829,8m^2 được tiếp tục quản lý sử dụng cũng phù hợp theo di nguyện của cụ K và cụ G khi còn sống.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị Ú, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn T1, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, bà Hứa Thị C. Chấp kháng cáo của bà Hứa Thị X, sửa Bản án sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo hướng công nhận cho bà Hứa Thị X được quyền quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế 240,8m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của các nguyên đơn nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng N3 02 lần nhưng Ngân hàng N3 không có văn bản cử người đại diện, cũng như không có văn bản thể hiện ý kiến, do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ngân hàng N3.

[2] Xét kháng cáo của bà Hứa Thị X yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận cho bà được sở hữu phần đất theo đo đạc thực tế 240,8m^2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự là con của cụ G đều xác định không có ý kiến, yêu cầu gì về việc cụ Phan Thị G được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BV 417586, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Cà Mau cấp cho cụ Phan Thị G vào ngày 28/10/2014, sau được điều chỉnh thay đổi tặng cho ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O) với diện tích 12.150,2m^2 (đất ở 500m^2, đất lúa tôm 4.000m^2, đất trồng cây lâu năm 7.650,2m^2), phần đất tổng diện tích 12.150,2m^2.

Nhận thấy, Theo Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 về việc Ban hành bảng giá các loại đất năm 2015 trên địa bàn tỉnh Cà Mau và Quy định áp dụng Bảng giá các loại đất năm 2015 (bút lục 391 đến 395), thì giá trị của 12.150,2m^2 đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số BV 417586 cấp cho cụ Phan Thị G, như sau:

500m^2 đất ở x 110.000đ/m^2 (lấy mức giá thấp nhất) = 55.000.000đ.

4.000m^2 đất lúa tôm x 20.000đ/m^2 = 80.000.000đ.

7.650,2m^2 đất trồng cây lâu năm x 30.000đ/m^2 = 229.506.000đ.

Tổng trị giá 12.150,2m^2 đất là 364.506.000đ.

[2.2] Tại Biên bản hòa giải tại trụ sở ấp A, xã T, huyện T vào ngày 25/11/2019 ông Hứa Văn H trình bày: "… Trước cha mẹ tôi cho chế tôi là chị X bề ngang năm tầm. Sau đó mẹ tôi cầm quyền sử dụng đất cầm cho chị Tô Kim H1. Sau đó Tô Kim H1 đưa sáng lên cuốc nên mẹ tôi để tôi sang lại toàn bộ phần đất của mẹ tôi (phần đất cầm cho chị Tô Kim H1)…" (bút lục 45).

Tại Bản tự khai ngày 02/12/2020, ông Hứa Văn H tự khai: "ngày 22/7/2015 mẹ tôi là bà Phan Thị G có thiếu nợ bà Tô Kim H1 là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng), không có tiền trả do đó mẹ tôi bán miếng đất 12.150,2m^2 cho Tô Kim H1 trừ khoản nợ mà mẹ tôi thiếu. Lúc nầy mẹ tôi kêu hết anh em tôi lại và nói vợ chồng đứa nào có tiền mua lại miếng đất nói trên nhưng trong anh em tôi không ai mua lại hết. đến ngày 25/12/2016 vợ chồng tôi vay tiền Ngân hàng N4 và vay tiền bên ngoài, đến thỏa thuận với bà Tô Kim H1 mua lại miếng đất của mẹ tôi bán cho bà Tô Kim H1 với giá là 95.000.000đ (chín mươi lăm triệu đồng), có chính quyền địa phương chứng kiến. Sau đó vợ chồng tôi làm thủ tục sang tên qua vợ chồng tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 12.150,2m^2, đến khoảng 3 tháng sau mẹ tôi kêu tôi cắt một phần đất của vợ chồng tôi sang cho chế tôi là Hứa Thị X, vợ chồng tôi không đồng ý, từ đó mẹ tôi nói bán đất vuông còn đất thổ cư không bán, do đó mẹ tôi viết đơn gửi Tòa án nhân dân huyện Thới Bình yêu cầu lấy lại phần đất thổ cư…" (bút lục 104).

[2.3] Liên kết các sự việc nêu trên, cho thấy bản chất sự việc như sau:

Theo giá Nhà nước quy định, giá trị của toàn bộ phần đất 12.150,2m^2 của cụ Phan Thị G là 364.506.000đ. Cụ G nợ bà Tô Kim H1 60.000.000đ thì không thể có việc chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 12.150,2m^2 cho bà Tô Kim H1, hơn nữa việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nhưng không đo đạc, bàn giao cụ thể, không tính đến việc trên đất có nhà bà Hứa Thị X (do cụ K cho đất cất nhà trên 20 năm, theo đo đạc thực tế diện tích 589m^2), có ngôi mộ của cụ K…

Do đó, có căn cứ cho là giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa cụ Phan Thị G và bà Tô Kim H1, là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác (bà H1 cho cụ G vay 60.000.000đ), do đó giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa cụ G với bà H1 vô hiệu theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Thực tế, đến ngày 25/12/2016 ông H và bà O đã chuộc lại phần đất chuyển nhượng với giá 95.000.000đ (trả lãi 35.000.000đ).

[2.4] Phần đất bà X kháng cáo yêu cầu công nhận theo đo đạc thực tế là 240,8m^2. Các nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X cùng thống nhất trình bày: Ngày 16/5/2016 cụ G có giấy họp gia đình với nội dung"... cho con gái thứ 7 tên Hứa Thị Xa sinh 1963 chiều ngang 21 thước chiều dài 63 thước..." và có xác nhận của đại diện địa phương ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (BL 55). Do có chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của cụ G cho bà H1 vô hiệu như nêu tại tiểu mục [2.3], nên phần đất theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho cụ G vẫn thuộc quyền sở hữu của cụ G. Vì vậy, ngày 16/5/2016 cụ G có quyền cho bà X phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 240,8m^2 hiện bà X

đang quản lý, sử dụng (phần đất này ông H cũng thừa nhận cụ G cho bà X theo tiểu mục [2.2] nêu trên). Sau khi ông H, bà O trả nợ cho bà H1. Đến ngày 27/12/2016 cụ G mới làm hợp đồng tặng cho ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O toàn bộ phần đất (sau khi cụ G cho bà X phần đất 240,8m^2). Vì vậy, việc bà X yêu cầu công nhận cho bà được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 240,8m^2 là phù hợp.

[2.5] Từ những chứng cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị X, công nhận cho bà Hứa Thị X được tiếp tục quản lý sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất phần đất diện tích 240,8m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (tại thửa số 5, Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 11/5/2022 (bút lục 230)).

[3] Xét kháng cáo của bà Hứa Thị Ú, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn T1, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, bà Hứa Thị C kháng cáo yêu cầu ông Hứa Văn H, bà Châu Thị O trả lại phần đất diện tích 2.417,5m^2 để chia thừa kế, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Như nhận định tại tiểu mục [2.4] nêu trên, sau khi cụ G cho thêm bà X phần đất diện tích 240,8m^2, cụ G đã làm thủ tục cho tặng toàn bộ phần đất còn lại cho ông H, bà O và ông H, bà O đã được điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ từ tên cụ G qua tên ông H, bà O. Các nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cụ G chỉ chuyển nhượng cho ông H và bà O khoảng 04 tầm, theo đo đạc thực tế là 6.174,9m^2. Do đó, bà Hứa Thị Ú, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn T1, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, bà Hứa Thị C yêu cầu ông H và bà O trả lại phần đất của cụ G với diện tích đo đạc thực tế 2.417,5m^2 là không có có cơ sở.

[3.2] Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị Ú, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T1 và bà Hứa Thị C

[3.3] Đối với kháng cáo quá hạn của ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O, tại Quyết định số 04/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[4] Từ các chứng cứ, phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hứa Thị X về việc công nhận cho bà X tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký QSDĐ phần đất diện tích 240,8m^2 như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định, định giá 14.017.000 đồng (trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chổ là 6.904.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 7.112880 đồng).

Tổng diện tích đất nguyên đơn yêu cầu là 3.247,3m^2

Do đó, chi phí thẩm định, định giá 1m^2 đất là 4.316,5đ (làm tròn số).

Do yêu cầu của bà Ú, bà N, bà N1, ông T, ông N2, ông T1, bà C về việc yêu cầu ông H, bà O trả 2417,5m^2 đất để chia thừa kế không được chấp nhận. Các

nguyên đơn (trừ bà X) phải chịu chi phí thẩm định, định giá tương ứng với diện tích đất bị bác, cụ thể:

2417,5m^2 x 4.316,5đ = 10.435.161đ (làm tròn số), các nguyên đơn phải chịu (bà X đã nộp xong, tại phiên tòa bà X không yêu cầu các nguyên đơn hoàn lại).

Bà X được chấp nhận 2 phần đất, nên ông H và bà O phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định tương ứng như sau:

(859m^2 + 240,8m^2) x 4.316,5đ = 3.581.839đ (làm tròn số). Do bà X đã nộp cho công ty thẩm định, định giá xong, nên ông H và bà O phải hoàn trả cho bà X số tiền 3.581.839đ.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Ú, bà N, ông T1, bà C, bà N1, ông T, ông N2 mỗi người phải nộp 300.000đ.

- Bà N1, ông T, ông N2 do là người cao tuổi, có đơn yêu cầu nên được miễn nộp án phí.

- Bà X thuộc hộ nghèo nên được miễn án phí.

- Ông H, bà O phải chịu án phí 5% đối với số tiền bị buộc trả cho Ngân hàng N3, cụ thể: 266.000.000đ x 5% = 13.300.000đ.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Ú, bà N, ông T1, bà C mỗi người phải nộp 300.000đ, đã dự nộp, được chuyển thu.

- Bà N1, ông T, ông N2 là người cao tuổi và có đơn nên được miễn nộp, đã được miễn dự nộp.

[7] Ngoài ra, Hội đồng xét xử sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng dân sự, cụ thể:

[7.1] Ngân hàng N3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trong vụ án. Nhưng hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N3 là ai và cũng không có tài liệu nào thể hiện ông Phạm Anh C2 là người được người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng N3 ủy quyền ký đơn yêu cầu độc lập.

[7.2] Giải quyết án chia thừa kế nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự lập và cung cấp Tờ khai tông chi, không thu thập Tờ khai tử của cụ Hứa Văn K và cụ Phan Thị G.

[7.3] Bị đơn là ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O không có đơn phản tố nhưng Bản án Dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau lại tuyên: "Buộc bà Hứa Thị X có nghĩa vụ di dời một phần nhà phụ với diện tích 33,7m^2 và các tài sản trên đất khác (nếu có) để trả cho ông Hứa Văn H, bà Châu Thị O phần đất có diện tích 240,8m^2", là không đúng.

[7.4] Các vi phạm nêu trên không nghiêm trọng, cấp phúc thẩm đã thực hiện bổ sung, đã sửa bản án sơ thẩm nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hứa Thị X. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[8] 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:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị X.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hứa Thị Ú, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T1 và bà Hứa Thị C.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 96/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Hứa Thị Ú, bà Hứa Thị N, bà Hứa Thị N1, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn N2, ông Hứa Văn T1 và bà Hứa Thị C về việc yêu cầu vợ chồng ông Hứa H và bà Châu Thị O trả lại phần đất để chia tài sản thừa kế phần đất với diện tích theo đo đạc thực tế 2.417,5m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Công nhận cho bà bà Hứa Thị X được tiếp tục quản lý sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất phần đất diện tích 240,8m^2 đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đac thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường lộ bê tông kênh ông S (Soi) có mốc M14M15 dài 6m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại để chia thừa kế có mốc M27M26 dài 6m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả để chia thừa kế có mốc M15M26 dài 40,64m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà X đang quản lý do cụ K cho có mốc M14M27 dài 40,44m theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 11/5/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 bản đồ Tấn C1 tại Cà Mau thì phần đất trích đo từ thửa số 198, 203, 229 tờ bản đồ số 12 – chỉnh lý năm 2016 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Công nhận cho bà Hứa Thị X được tiếp tục quản lý sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất phần đất diện tích 589m^2 có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường lộ bê tông kênh ông S (Soi) có mốc M13M14 dài 15m; mặt hậu giáp phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại để chia thừa kế có mốc M27M10 dài 15m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại bà X xác định được cha mẹ cho có mốc M14M27 dài 40,44m;

cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Hứa Văn L có mốc M13M12MM11M10 dài 40,52m theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 11/5/2022 của Chi nhánh Công ty TNHH T3 bản đồ Tấn C1 tại Cà Mau thì phần đất trích đo từ thửa số 198, 203, 229 tờ bản đồ số 12 – chỉnh lý năm 2016 thuộc quyền sử dụng đất do Hứa Văn H và Châu Thị O đứng tên với tổng diện tích 12.150,2m^2, thửa 203, 198 tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 34439/HĐTC ngày 13/01/2017 giữa Ngân hàng N3 với ông Hứa Văn H, bà Châu Thị O với 02 phần đất. Phần đất thứ nhất diện tích theo đo đạc thực tế 589m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (phần đất diện tích 589m^2 đã giao cho bà Hứa Thị X tại mục 3 của phần Quyết định). Phần đất thứ hai diện tích theo đo đạc thực tế 240,8m^2 đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau (phần đất diện tích 240,8m^2 đã giao cho bà Hứa Thị X tại mục 2 của phần Quyết định).

5. Buộc ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O thanh toán cho Ngân hàng N3 tổng số tiền 266.000.000 đồng tính đến ngày 16/11/2022. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng N3 có quyền yêu cầu xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp số 34439/HĐTC ngày 13/01/2017 giữa Ngân hàng N3 với ông Hứa Văn H, bà Châu Thị O đã được điều chỉnh giảm một phần với diện tích 589m^2 đã giao cho bà Hứa Thị X và các hợp đồng khác có liên quan (nếu có).

6. Chi phí tố tụng khác: Buộc ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Hứa Thị X số tiền là 3.581.839đ (ba triệu năm trăm tám mươi mốt ngàn tám trăm ba mươi chín đồng).

7. Về lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày 17/11/2022 ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo hợp đồng đã ký với ngân hàng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của bà Hứa Thị X cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hứa Thị Ú, bà Hứa Thị N, ông Hứa Văn T1, bà Hứa Thị C mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Tổng số tiền bà Ú, bà N, ông T1, bà C phải nộp là 1.200.000đ (một triệu hai trăm ngàn đồng). Vào ngày 27/11/2020 bà Ú, bà N, ông T1, bà C đã dự nộp 1.942.000đ (một triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng) theo biên lai số 0011339 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình,

nay được đối trừ. Bà Ú, bà N, ông T1, bà C được nhận lại số tiền 742.000đ (bảy trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

- Bà Hứa Thị X không phải chịu án phí, vào ngày 27/11/2020 bà X có dự nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0011338 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới Bình, được nhận lại.

- Ông Hứa Văn H và bà Châu Thị O phải nộp 13.300.000đ (mười ba triệu ba trăm ngàn đồng).

- Ngân hàng N3 không phải chịu án phí, vào ngày 24/11/2022 đã dự nộp 6.650.000đ (sáu triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai số 0003173, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được nhận lại.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Hứa Thị Ú, bà Hứa Thị N, ông Hứa Văn T1, bà Hứa Thị C mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Ngày 16/01/2023 mỗi người đã dự nộp 300.000đ, theo các biên lai số 003295, 0003296, 0003297, 0003298, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được chuyển thu.

- Bà Hứa Thị N1, ông Hứa Văn T, ông Hứa Văn N2 được miễn.

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.

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

11. 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 Thới Bình;*
- *Chi cục THADS huyện Thới Bình;*
- *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

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Lập **Đinh Cẩm Đào** **Đỗ Cao Khánh**