

Bản án số: **60/2019/DS-PT**  
Ngày: 25 - 4 - 2019  
*V/v tranh chấp: "Đòi lại  
quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tuấn Quốc

*Các Thẩm phán:* 1/- Ông Trương Hoài Bình.  
2/- Bà Huỳnh Thị Bích Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Bé Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 232/2018/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018 về "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2018/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Huỳnh Văn L.** sinh năm: 1944.

2. Bị đơn: Ông **Trần Văn B.** sinh năm: 1954.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh **Trần Quốc P.**

Cùng địa chỉ: xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: + Bị đơn ông Trần Văn B.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc

P.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Nguyên đơn ông Huỳnh Văn L trình bày:*

Vào năm 1999, ông có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn B 12.198m<sup>2</sup> đất, gồm hai thửa 110 và 124. Do diện tích thực tế của hai thửa đất này nhiều hơn so với diện tích chuyển nhượng, nên hai bên có thỏa thuận nếu diện tích có dư thì ông B sẽ trả lại cho ông. Ngoài ra, ông B còn hứa cho lại ông 300m<sup>2</sup> để ở. Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 110, 124 và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B cả hai 02 thửa đất này.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông B thì ông có đổi đất với ông Hồng Diệp P (ông Đổi cho ông thửa 116 và ông đổi lại cho ông P thửa 110), nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Vì vậy trên giấy tờ thì ông chuyển nhượng thửa 124 và 110 nhưng thực tế ông B nhận canh tác thửa 124 và 116. Việc chuyển nhượng đất các bên đã thực hiện xong, ông đã nhận đủ vàng từ ông B và ông B cũng đã nhận đất canh tác từ đó đến nay. Còn việc đổi đất giữa ông với ông P, hai bên không có tranh chấp.

Phần đất mà ông chuyển nhượng cho ông B dư 1.100m<sup>2</sup>, ông có yêu cầu ông B và anh P trả lại để ông sử dụng nhưng họ không trả. Vì vậy ông khởi kiện yêu cầu ông B, anh P trả lại cho ông phần đất thửa 1.100m<sup>2</sup> thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, TP. Cần Thơ, theo giấy CNQSDĐ do anh Trần Quốc P đứng tên. Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa số 116 đã đổi với ông Hồng Diệp Ph.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L xác định chỉ yêu cầu ông B và anh P trả lại cho ông phần đất dư là 810m<sup>2</sup> tại thửa 124.

*\* Bị đơn ông Trần Văn B trình bày:*

Ông có nhận chuyển nhượng của ông L hai thửa đất 124 và 110 vào năm 1999 với giá 13 lượng vàng, ông đã giao đủ vàng cho ông L. Khi chuyển nhượng có thỏa thuận chuyển nhượng nguyên diện tích trên giấy CNQSDĐ và đã sang tên xong chứ không có đo đạc lại. Sau đó ông cho con là Trần Quốc P đứng tên giấy chứng nhận. Ông thừa nhận thực tế thì gia đình ông sử dụng thửa 124 và 116 (do thửa 116 ông L đổi với ông P). Ông có thỏa thuận cho ông B ở nhờ 300m<sup>2</sup> tại thửa 110. Nay ông không đồng ý trả lại phần đất 1.100m<sup>2</sup> thửa 124 như ông L yêu cầu, còn phần đất 300m<sup>2</sup> cho ở nhờ thì ông đồng ý cho ông L tiếp tục sử dụng. Nếu ông L không có nhu cầu sử dụng thì ông nhận lại đất và sẽ hỗ trợ cho ông L 05 chỉ vàng 24k.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc P trình bày:*

Cha anh có cho anh đứng tên quyền sử dụng hai thửa đất số 124 và 110, nhưng thực tế thì anh canh tác thửa 124 và 116. Anh thống nhất ý kiến của cha anh là ông B, không chấp nhận yêu cầu của ông L. Đồng ý cho ông L tiếp tục sử dụng phần đất ở nhờ 300m<sup>2</sup>. Sau này nếu ông L không có nhu cầu sử dụng thì gia đình anh sẽ hỗ trợ cho ông L 05 chỉ vàng 24k.

*Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện T đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2018/DS-ST ngày 21/10/2018 đã tuyên:*

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L với ông Trần Văn B, Trần Quốc P và ông Hồng Diệp P đối với phần diện tích đất 300m<sup>2</sup> được đổi giữa thửa 110 và 116, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L.

- Buộc ông Trần Văn B và anh Trần Quốc P phải trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền 56.700.000đ (tương đương giá trị 810m<sup>2</sup> đất).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12/11/2018 bị đơn ông Trần Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc P kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày nêu trên. Bị đơn tiếp tục khẳng định không cho đo đạc, bởi vì nguyên đơn không xuất trình được giấy tờ là còn đất dư.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị giữ y án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại cho nguyên đơn giá trị phần đất bị lấn chiếm 810m<sup>2</sup> tương đương với số tiền 56.700.000 đồng.

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **\* Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho ông diện tích đất dư 810m<sup>2</sup> tại thửa 124 sau khi đo đủ diện tích mà ông đã ký chuyển nhượng; Bị đơn và người liên quan cho rằng nguyên đơn đã ký chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, nên không chấp nhận yêu cầu đòi đất dư của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông B, anh P và người liên quan ông Hồng Diệp P về việc đòi lại 300m<sup>2</sup> đất, nên cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này của ông L là đúng quy định.

#### **\* Về nội dung:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người liên quan kháng cáo cho rằng năm 1999 ông L chuyển nhượng cho ông hết hai thửa 110 và 124 không đo đạc, với tổng diện tích 12.198m<sup>2</sup>, không có thỏa thuận về diện tích dư hay thiếu. Vì vậy yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện đòi đất dư của nguyên đơn.

Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Hai bên đương sự xác định thống nhất năm 1999, ông L chuyển nhượng cho ông B hai thửa đất 110 và 124, diện tích là 12.198m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, TP Cần Thơ, với giá 13 lượng vàng 24k. Việc mua bán đã tiến hành nhận vàng và giao đất canh tác xong từ đó đến nay. Khi chuyển nhượng, tách thửa sang tên trên giấy không đo đạc, cắm ranh ngoài thực địa nên không xác định được diện tích lúc chuyển nhượng là dư hay thiếu.

[2] Do đó, nếu muốn biết đất lúc chuyển nhượng là dư hay thiếu thì phải tiến hành đo đạc. Thế nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã 3 lần đến xem xét thẩm định tại chỗ vào các ngày 29/8/2017, 17/01/2018 và 24/5/2018 nhưng bị đơn không hợp tác, không cho Tòa án đo đạc. Do bị đơn cản

trở việc Tòa án thu thập chứng cứ nên phải chịu trách nhiệm theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”. Tức là bị đơn phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng không chứng minh được phần đất mình nhận chuyển nhượng là đúng, đủ diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng, không có dư như nguyên đơn khởi kiện. Do đó bị đơn phải trả diện tích đất dư cho nguyên đơn là phù hợp. Đồng thời do bị đơn không cho đo đạc, nên không xác định được diện tích đất dư ở vị trí nào nên buộc trả giá trị theo giá đất của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định  $70.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 810\text{m}^2 = 56.700.000\text{đ}$  là có căn cứ.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên buộc người liên quan là anh P cùng liên đới trách nhiệm trả số tiền này là không phù hợp, vì người giao dịch ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất là ông B chứ không phải anh P, sau khi nhận chuyển nhượng xong ông B mới tặng cho lại con là anh P nên người phải chịu trách nhiệm trả tiền phần đất dư là ông B. Cần điều chỉnh lại phần này cho chính xác.

Bị đơn và người liên quan phía bị đơn kháng cáo không có căn cứ, không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác nên phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận. Kiểm sát viên phúc thẩm đề nghị bác kháng cáo là có căn cứ.

Các phần khác không có kháng cáo nên không xem xét.

[4] Về án phí: theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trường hợp của bị đơn là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí. Tuy nhiên cấp sơ thẩm vẫn tuyên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm và cho bị đơn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng quy định. Kể cả việc không tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và không tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn là thiếu sót, do đó cần sửa án sơ thẩm về những nội dung này.

Lẽ ra bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận. Tuy nhiên do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn, còn anh P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ:* Khoản 9 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Quốc P; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L đối với ông Trần Văn B, anh Trần Quốc P và ông Hồng Diệp P về diện tích đất 300m<sup>2</sup> được đổi giữa thửa 110 và 116, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L.

Buộc ông Trần Văn B phải trả cho ông Huỳnh Văn L số tiền 56.700.000đ (tương đương giá trị 810m<sup>2</sup> đất).

Kể từ khi ông L có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3/- Về án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Về án phí sơ thẩm: Bị đơn được miễn; Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.475.000đ theo Biên lai số 000575 ngày 17/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Về chi phí đo đạc, thẩm định: Ông Trần Văn B và anh Trần Quốc P phải chịu 1.000.000đ; do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong, nên ông B và anh P phải trả lại cho ông L 1.000.000đ.

+ Về án phí phúc thẩm: Bị đơn được miễn, nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 002969 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Anh Trần Quốc P phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm; chuyển số tiền đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo theo Biên lai số 002970 ngày 14/11/2018 thành án phí. Anh P đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

---

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H.T.
- Chi cục THADS.T.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

**Trần Tuấn Quốc**