

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

Bản án số: 123/2025/DS-PT  
Ngày 21 – 3– 2025  
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền  
sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 Thành Lập  
**Các Thẩm phán:** Bà Đinh Cẩm Đào  
Ông Ninh Quang Thế
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 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: 561/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp: Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2024/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Chí D, sinh năm (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

**Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Võ Chí D:** Ông Lê Trí T, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C. (Có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị X, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp 14, xã K, huyện U, tỉnh C ..

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị X:** Ông Trịnh Thái Bảo, là Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- **Người kháng cáo:** Bà Võ Thị X, là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo ông Lê Trí T trình bày:

Ông Võ Chí D là người trúng đấu giá tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 171/2022/HĐMB-MK-CM. Tài sản là quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất, cây trồng, hệ thống lọc nước đóng chai đã qua sử dụng của bà Võ Thị X, tọa lạc ấp 14, xã Khánh Hòa, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 23, diện tích 759,1m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 459,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); tài sản trên đất là nhà chính diện tích xây dựng 108,01m<sup>2</sup> giá trị 265.704.600 đồng; máy che 01 có diện tích xây dựng 60,45m<sup>2</sup> giá trị 50.853.600 đồng; máy che 2 diện tích 32,03m<sup>2</sup> giá trị 4.580.290 đồng; nhà tạm thời 1 xây dựng diện tích 60,45m<sup>2</sup> giá trị 58.032.000 đồng; nhà xây dựng tạm thời 2 diện tích là 7,2m<sup>2</sup> giá trị 1.399.680 đồng; nhà tạm thời 3 xây dựng 4,18m<sup>2</sup> giá trị 792.528 đồng; nhà xây dựng tạm thời 4 diện tích là 15,91m<sup>2</sup> giá trị 6.682.200 đồng; hệ thống lọc đóng chai đã qua sử dụng giá trị 84.000.000 đồng; cây trồng trên đất gồm: Dừa 06 cây, Tràm 06 cây, Chuối 28 cây và Sộp 01 cây, giá trị 10.320.000 đồng.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 298, tờ bản đồ số 23, diện tích 15.970,1m<sup>2</sup>, đất chuyên trồng lúa nước.

Sau khi trúng đấu giá, giữa ông D với bà X có lập hợp đồng thỏa thuận ngày 12/7/2022 với nội dung: Ông D giao lại cho bà X quản lý các trong thời gian 30 ngày (từ 12/7/2022 đến 12/8/2022); hết thời gian nêu trên mà bà X không có tìm được người mua đất hoặc nộp trả cho ông D 1.622.000.000 đồng thì bà X tự nguyện trả các tài sản lại cho ông D và không yêu cầu bất cứ điều gì. Theo cam kết hợp đồng thỏa thuận ngày 12/7/2022 thì đã quá thời gian thỏa thuận nhưng bà X cố tình không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu buộc bà X trả cho ông D quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 23, diện tích 759,1m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 459,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); tài sản trên đất là nhà chính diện tích xây dựng 108,01m<sup>2</sup> giá trị 265.704.600 đồng; máy che 01 có diện tích xây dựng 60,45m<sup>2</sup> giá trị 50.853.600 đồng; máy che 2 diện tích 32,03m<sup>2</sup> giá trị 4.580.290 đồng; nhà tạm thời 1 xây dựng diện tích 60,45m<sup>2</sup> giá trị 58.032.000 đồng; nhà xây dựng tạm thời 2 diện tích là 7,2m<sup>2</sup> giá trị 1.399.680 đồng; nhà tạm thời 3 xây dựng 4,18m<sup>2</sup> giá trị 792.528 đồng; nhà xây dựng tạm thời 4 diện tích là 15,91m<sup>2</sup> giá trị 6.682.200 đồng; hệ thống lọc đóng chai đã qua sử dụng giá trị 84.000.000 đồng; cây trồng trên đất gồm: Dừa 06 cây, Tràm 06 cây, Chuối 28 cây và Sộp 01 cây giá trị 10.320.000 đồng, phần đất tọa lạc tại ấp 14, xã Khánh Hoà, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- Theo bà Võ Thị X trình bày:

Trước đây bà có nợ tiền của ông D và ông Khải nên bà có kêu người sang đất để trả nợ cho ông D, nhưng ông D có bàn với bà là đăng ký ra cho thi hành án kê biên, ông D sẽ mua; nhưng đợt 1 ông D kêu bà đứng ra mua lại toàn bộ phần đất chi phí đấu giá là 80.600.000 đồng. Ông D nói nếu đấu giá trúng thì ông D đưa cho bà 800.000.000 đồng phụ vô để nộp cho thi hành án là tiền mua đất nhưng ông D không đưa. Hết 30 ngày hết hạn bà đăng ký đợt 2 thì ông D hứa với bà để ông D

đăng ký kê bà rút hồ sơ đấu giá lại. Nếu ông D đấu giá trúng thì để nhà cho bà ở, đất bà tự sang. Khi nào bà sang đất xong bà trả cho ông D theo giấy ông D đã ghi thừa nhận là số nợ đối với bà. Bà có dẫn người đến sang đất nhiều lần nhưng người sang không có khả năng sang hết đất, chỉ sang 12 công thì ông D không đồng ý sang. Ông D đã bỏ ra số tiền là 1.600.000.000 đồng nộp cho thi hành án U Minh. Ông D hiện đang giữ quyền sử dụng đất và ông D đã đứng tên. Theo lời ông D hứa trong đoạn ghi âm thì ông D bỏ ra số tiền là 1.600.000.000 đồng trả cho thi hành án để trừ các khoản nợ bà đã nợ ông D, ông Khải, bà Sương trong giấy ông D ghi nhận nợ ông D đã ký. Bà và ông D có bàn bạc thỏa thuận với nhau, nếu bà kêu người bán phần đất số tiền hơn 1.600.000.000 đồng thì ông D cho bà nhận số tiền dư ra. Trong số tiền 1.600.000.000 đồng, ông D đồng ý nộp dùm bà số tiền chi phí kê biên là 100.000.000 đồng và hứa di dời mộ chồng bà ra khỏi phần đất ruộng về phần đất có nền nhà. Nay ông D đã sang bán phần đất ruộng nhưng giá cả bao nhiêu ông D không cho bà biết; phần đất nền nhà ông D buộc bà phải di dời nhà đi, bà không đồng ý vì ông D đã hứa bằng lời nói là cho bà. Hiện nay ông D cũng không di dời phần mộ của chồng bà, nếu ông D không di dời thì ông D phải chịu tiền chi phí cho bà di dời như lời ông D đã hứa. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, vì phần đất thổ cư bà đã cất nhà ở ổn định.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2024/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:*

- Chấp nhận yêu ông Võ Chí D về việc yêu cầu bà Võ Thị X trả lại phần đất và tài sản gắn liền với đất. Buộc bà Võ Thị X trả cho ông Võ Chí D phần đất có diện tích 759,1m<sup>2</sup>, chiều dài từ vị trí M7 – M8 và dài từ vị trí M10 – M11 (có sơ đồ kèm theo) đất tọa lạc tại ấp 14, xã Khánh Hoà, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau và các tài sản có trên đất gồm: 01 nhà chính diện tích xây dựng 108,01m<sup>2</sup>; máy che 01 có diện tích xây dựng 60,45m<sup>2</sup>; máy che 2 diện tích 32,03m<sup>2</sup>; nhà tạm 1 diện tích 60,45m<sup>2</sup>; nhà tạm 2 diện tích là 7,2m<sup>2</sup>; nhà tạm 3 diện tích 4,18m<sup>2</sup> giá trị 792.528 đồng; nhà tạm 4 diện tích là 15,91m<sup>2</sup>; hệ thống lọc đóng chai đã qua sử dụng cây trồng trên đất gồm: Dừa 03 cây, Tràm 06 cây, Chuối 10 bụi và Sộp 01 cây.

Buộc bà Võ Thị X di dời 14 cây mai (mai bà X trồng năm 2014).

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

Ngày 06/11/2024, bà Võ Thị X có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị X giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Bảo phát biểu: Theo văn bản thỏa thuận ngày 12/7/2022, trong thời hạn 30 ngày nếu bà X tìm được người bán đất hoặc trả cho ông D số tiền 1.622.000.000 đồng thì ông D đồng ý giao lại tài sản cho bà X. Bà X đã thực hiện đúng theo thỏa thuận, có tìm ông Sách để bán đất nhưng ông Sách không đủ tiền mua hết diện tích đất, chỉ mua 12 công nhưng ông D không bán. Bà X không vi

phạm nội dung thả thuận ngày 12/7/2022; do đó, yêu cầu của ông D là không có căn cứ. Kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà X, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Bà X không có ý kiến tranh luận.

Ông T phát biểu: Theo thoả thuận ngày 12/7/2022 là ông D cho bà X mượn đối với các tài sản nêu trên. Các tài sản nêu trên là của ông D mua trúng đấu giá và cho bà X mượn. Bản án sơ thẩm buộc bà X trả lại tài sản cho ông D là có căn cứ. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của bà Võ Thị X, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện: Phần đất thuộc thửa đất số 313, tờ bản đồ số 23, diện tích 759,1m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở và 459,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm); trên phần đất tranh chấp gồm có các tài sản: 01 nhà chính diện tích xây dựng 108,01m<sup>2</sup>; mái che 01 có diện tích 60,45m<sup>2</sup>; mái che 2 diện tích 32,03m<sup>2</sup>; nhà tạm thời 1 diện tích 60,45m<sup>2</sup>; nhà tạm thời 2 diện tích là 7,2m<sup>2</sup>; nhà tạm 3 diện tích 4,18m<sup>2</sup>; nhà tạm 4 diện tích là 15,91m<sup>2</sup>; hệ thống lọc đóng chai đã qua sử dụng; cây trồng trên đất gồm: Dừa 03 cây, Tràm 06 cây, Chuối 10 bụi và Sộp 01 cây; 14 cây mai (do bà X trồng năm 2024).

[2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp và các tài sản trên đất là của bà X bị Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh cưỡng chế kê biên, bán đấu giá tài sản để thi hành án. Ông D là người trúng đấu giá tài sản theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 171/2022/HĐMB-MK-CM ngày 03/6/2022; ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 799477 ngày 09/11/2022. Sau khi trúng đấu giá, giữa ông D với bà X có lập hợp đồng thoả thuận ngày 12/7/2022 với nội dung: Ông D giao lại cho bà X quản lý các tài sản nêu trên trong thời gian 30 ngày (từ 12/7/2022 đến 12/8/2022); hết thời gian nêu trên mà bà X không có tìm được người mua đất hoặc nộp trả cho ông D 1.622.000.000 đồng thì bà X tự nguyện trả các tài sản lại cho ông D và không yêu cầu bất cứ điều gì. Nhưng quá thời hạn thoả thuận 30 ngày, bà X không thực hiện theo thoả thuận, nên ông D yêu cầu bà X trả lại phần đất và các tài sản gắn liền với đất. Bà X không đồng ý trả lại phần đất và các tài sản gắn liền với đất, vì bà X xác định theo thoả thuận ngày 12/7/2022, ông D đã cho bà X được quyền quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp và bà X cũng đã thực hiện đúng theo thoả thuận, có tìm ông Sách để mua đất nhưng ông Sách không đủ tiền mua hết diện tích, chỉ mua 12 công nhưng ông D không bán. Tuy nhiên, ông D xác định không có việc bà X có dẫn ông Sách đến mua đất như bà X trình bày, phần đất diện tích 15.970,1m<sup>2</sup> hiện nay ông D vẫn quản lý. Đối với trình bày của ông Đoàn Trí Sách tại biên bản

ghi lời khai ngày 23/9/2024, cho rằng có gặp ông D để thỏa thuận chuyển nhượng phần đất và giao cho ông D 10.000.000 đồng để làm tin nhưng ông Sách cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh. Đồng thời, ngoài lời khai của ông Đoàn Trí Sách thì bà X cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc ông D cho bà X phần đất và các tài sản hiện bà X đang quản lý sử dụng. Do phần tài sản nêu trên ông D trúng đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 171/2022/HĐMB-MK-CM ngày 03/6/2022, nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D, buộc bà X trả lại cho ông D là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với phần đất buộc bà X trả cho ông D diện tích 759,1m<sup>2</sup>, bản án sơ thẩm xác định “chiều dài từ vị trí M7 – M8 và dài từ vị trí M10 – M11” chưa chính xác và không tuyên về lãi suất chậm thi hành án; nên cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại cách tuyên của bản án sơ thẩm.

[3] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị X, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm bà Võ Thị X được miễn chịu án phí.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị X.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2024/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Chí D.

Buộc bà Võ Thị X trả lại cho ông Võ Chí D phần đất có diện tích 759,1m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 14, xã Khánh Hoà, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau và các tài sản có trên đất gồm: 01 nhà chính diện tích xây dựng 108,01m<sup>2</sup>; máy che 01 có diện tích xây dựng 60,45m<sup>2</sup>; máy che 2 diện tích 32,03m<sup>2</sup>; nhà tạm 1 diện tích 60,45m<sup>2</sup>; nhà tạm 2 diện tích là 7,2m<sup>2</sup>; nhà tạm 3 diện tích 4,18m<sup>2</sup> giá trị 792.528 đồng; nhà tạm 4 diện tích là 15,91m<sup>2</sup>; hệ thống lọc đóng chai đã qua sử dụng; cây trồng trên đất gồm: Dừa 03 cây, Tràm 06 cây, Chuối 10 bụi và Sộp 01 cây.

Buộc bà Võ Thị X di dời 14 cây mai trồng trên phần đất (do bà X trồng năm 2014) để trả lại đất cho ông D.

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 20/6/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tài nguyên Môi trường Dânng Phong)

- Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị X phải chịu số tiền 8.753.000 đồng, ông D đã dự nộp. Buộc bà X hoàn trả lại cho ông D số tiền 8.753.000 đồng.

*Kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà X còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Chí D không phải chịu. Ngày 16/10/2023, ông D đã dự nộp 13.474.000 đồng theo biên lai thu số 0001014 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện U Minh, được nhận lại. Bà X được miễn chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị X được miễn chịu án phí.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

*Nơi nhận:*

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Lập**