

Bản án số: 124/2025/DS-PT

Ngày: 24.3.2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 424/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 581/2024/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho ông L: Ông Lê Hùng C, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số C ấp N, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1954. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. Ông Hồng Diệp P, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho ông P: Ông Hồng Hải L1, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quốc P1, sinh năm 1975. (vắng mặt)

2. Ông Hồng Hải L1, sinh năm 1988. (vắng mặt)

3. Bà Huỳnh Như L2, sinh năm 1974. (vắng mặt)

4. Ông Võ Minh S, sinh năm 1970. (vắng mặt)

5. Ông Võ Hoàng S1, sinh năm 1961. (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1951. (có mặt)

Có cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

7. Ngân hàng TMCP B1.

Địa chỉ: Tòa nhà H N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A - A, T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông L trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào khoảng năm 1990 ông có sử dụng thửa đất 110 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện Ô (nay là xã Đ, huyện T), thành phố Cần Thơ. Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/4/1993. Cũng vào năm 1993 ông có nhận chuyển nhượng của ông Võ Hoàng S1 thửa đất số 109, tờ bản đồ số 01 ấp Đ, xã Đ, huyện Ô (nay là xã Đ, huyện T), thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng giữa ông và ông Nguyễn Hoàng S2 có lập giấy viết tay. Giấy tay đề là “Tờ xác nhận” do ông S2 tự viết và ký tên, không đề ngày tháng năm. Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất của ông Võ Hoàng S1, ông thỏa thuận đổi cho ông P 02 thửa đất 109 (diện tích 1.653m²) và 110 (diện tích 2.123m²) để lấy thửa đất 116 (diện tích 2.200m²) của ông P. Tuy nhiên, cho đến nay ông P không thực hiện việc chuyển tên thửa đất 116 cho ông. Vì vậy, ông cũng chưa chuyển tên cho ông P các thửa đất 109, 110. Thửa đất 109 hiện nay cũng chưa ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông S1 chuyển nhượng thửa đất 109 cho ông thì ông S1 cũng chưa kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Thửa đất 116 hiện nay ông đã cầm cố cho ông Trần Văn B, ông yêu cầu ông B trả lại cho ông thửa đất 116 để ông trả lại cho ông P. Đồng

thời, yêu cầu ông P trả cho ông 02 thửa đất 109, 110 (diện tích như trình bày ở trên). Yêu cầu ông P trả giá trị 02 căn nhà ông xây dựng trên một phần thửa đất 116 là 400.000.000 đồng.

Đối với ông B, năm 1993, ông có đất hai thửa 110 và 124 cho ông B giá 44 chỉ vàng, năm 1999, ông thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất này cho ông B, ông B yêu cầu ông giao giấy rồi 3 ngày sau cho người vô đo sẽ trả đủ vàng, nhưng không thấy. Sau đó, ông phát hiện phần đất của ông thì ông B đã sang tên trên giấy đứng tên ông B, có kết luận ngày 13/3/2024 của Phân viện Khoa học hình sự thuộc Bộ C2 xác định chưa ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải của ông. Do đó, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông và ông B ngày 09/10/2007. Đồng thời, yêu cầu hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01068, H01069, CH00134, CH00135, CH01387 và CH01388 cấp cho ông Trần Văn B và ông Trần Quốc P1. Đồng thời, yêu cầu ông B bồi thường cho ông số tiền 240.000.000 đồng do ông B chiếm hữu và canh tác trên đất ông từ năm 1999 đến nay. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông đã rút yêu cầu hủy giấy và đòi ông P trả giá trị nhà 400.000.000 đồng.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lần lượt các bị đơn có ý kiến và phản tố như sau:

- Ông Trần Văn B trình bày: Năm 1996 ông L có cầm cố cho ông diện tích đất 01 ha (10 công tầm lớn 1.296m²/công). Giá cầm cố 44 chỉ vàng 24k, bao gồm thửa 116 và 124. Năm 1999, ông L chuyển nhượng cho ông hết phần đất cầm cố gồm thửa đất 116 và 124 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 130 chỉ vàng 24k. Ông giao vàng cho ông L ngay tại UBND xã Đ và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngay tại UBND xã Đ, có sự chứng kiến ông Trương Thanh H (thời điểm đó là công an xã Đ), ông L4 (hiện nay đã chết), ngoài ra ông không còn nhớ người khác vì thời gian quá lâu và không còn ai làm tại UBND xã Đ. Việc giao vàng có vợ ông L là bà Trần Thị T1 và con ông L là Huỳnh Như L2 chứng kiến và nhận vàng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông giao cho địa chính xã hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng. Thực tế ông nhận chuyển nhượng thửa 116, nhưng ông L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông chuyển tên là thửa 110. Ông biết ông P là người sử dụng thực tế thửa 110. Ông đồng ý công nhận thửa 110 cho ông P. Tuy nhiên, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp tại Ngân hàng B1. Khi nào ông nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng sẽ chuyển tên cho ông P. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L.

- Ông Hồng Diệp P trình bày: Năm 1988 ông thuộc diện giảm dân của huyện Ô, được Nhà nước cấp thổ cư ngang 20m x dài 120m thuộc ấp T, xã Đ (nay là Đ, Đ). Năm 1993 ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B621204 số vào sổ cấp giấy 000119 cấp ngày 16/10/1993 thửa đất 116. Ông Võ Hoàng S1 có 02 thửa đất 109 và 110. Ông Võ Hoàng S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó ông S sử dụng thửa 109 và ông L ở nhờ trên thửa 110. Thửa đất 109 và 110 do ông Huỳnh Văn T2 chuyển nhượng

cho ông S1 vào ngày 12/6/1992, giá 05 chỉ vàng, ông Huỳnh Văn L và Võ Thanh L5 (rể ông L) có ký tên làm chứng và phó ban N1 là Nguyễn Văn N ký tên. Khi ông S1 mua đất của ông T2 thì ông L đang ở nhờ trên đất nên ông S1 tiếp tục cho ông L ở nhờ. Khi ông S1 chuyển nhượng cho ông thì ông không đồng ý cho ông L ở nhờ nên ông S1 cho ông L đến ở thửa 116. Vì lúc đó ông S1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông vẫn còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 116. Khoảng năm 1993 ông Lợi thế C1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng. Sau đó ông L nhờ ông bỏ tiền ra chuộc về thì ông mới biết ông L đứng tên thửa 110. Lúc đó, ông có yêu cầu chuyển đổi lại cho đúng tên theo hiện trạng sử dụng thực tế nhưng ông L sợ tốn tiền nên không hoán đổi tên. Sau đó ông liên tục đi làm xa, khi ông L chuyển nhượng cho ông B thì có về gặp ông L để lấy vàng do ông L cầm cố 01 phần thửa đất 124 cho ông. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông B thì ông L trả cho ông 1 chỉ vàng 24k. Ông trả lại phần đất ông L cầm cố tại thửa 124. Khi đó ông có hỏi mới biết ông L chuyển nhượng đất cho ông B mới có vàng trả cho ông. Đối với thửa đất 109 và 110 gia đình ông sử dụng trên 20 năm. Việc hoán đổi do gia đình ông và gia đình ông S1 tự nguyện và không tranh chấp. Ông không có hoán đổi đất với ông L, do đó không đồng ý hoán đổi lại với ông L do đó không đồng ý yêu cầu của ông L và phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho ông quyền sử dụng thửa đất 109, 110 theo diện tích mà Tòa án đã thành lập Hội đồng đo đạc, thẩm định thực tế.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Anh Trần Quốc P1 trình bày: Ông được cha là Trần Văn B tặng cho thửa đất 110 và ông đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP B1 và cũng được Tòa án giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật. Hiện nay ông sử dụng thửa đất thực tế là 116 do cha ông là ông B tặng cho. Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và ý kiến của ông B.

- Ông Hồng Hải L1 trình bày: Từ nhỏ ông sống cùng cha mẹ trên thửa đất 109 và 110. Hiện nay cha ông là Hồng Diệp P đi làm ăn xa, một mình ông quản lý, sử dụng thửa đất 109 và 110. Nay ông thống nhất toàn bộ yêu cầu của ông P và không có yêu cầu độc lập.

- Bà Trần Thị T1 có đơn yêu cầu vắng mặt và không trình bày ý kiến.

- Bà Huỳnh Như L2 trình bày: Bà là con ruột ông Huỳnh Văn L. Hiện nay bà đang sử dụng 01 phần diện tích đất của thửa 116. Từ nhỏ bà sống cùng cha mẹ ở phần đất khác. Sau khi kết hôn thì bà sống cùng gia đình chồng tại xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Khoảng năm 1990 ông Huỳnh Văn L cho bà xây cất nhà trên một phần thửa đất 116 và bà sinh sống cho đến nay. Bà không nhớ năm nào, ông L có nhờ bà chuyển nhượng cho ông B thửa đất 116, giá mỗi công là 13 chỉ vàng 24k. Bà không nhớ bao nhiêu công và không nhớ tổng số vàng là bao nhiêu. Bà chỉ chứng kiến việc chuyển nhượng, còn việc nhận vàng là do cha mẹ của bà trực tiếp nhận tại UBND xã Đ. Bà không rõ cha mẹ bà viết giấy tay

hay hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu. Chỉ biết việc chuyển nhượng thực hiện tại UBND xã Đ và có ông Lê Văn Bé H1 chứng kiến. Sau khi ông L chuyển nhượng thửa đất 116 thì ông B tiếp tục cho bà ở nhờ trên phần đất đó. Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất thuộc quyền sử dụng của ai và buộc tháo dỡ thì bà chấp nhận. Bà không có yêu cầu hay khiếu nại gì. Đồng thời, bà yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Đại diện Ngân hàng TMCP B1 trình bày: Thửa đất 110, tờ bản đồ số 01 ông Trần Quốc P1 có thể chấp tại Ngân hàng B1 để vay vốn. Trong quá trình vay, ông P1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên Ngân hàng khởi kiện. Ngày 11/7/2017 Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận số 18/2017/QĐST – DS. Theo nội dung quyết định, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi thửa đất này để thu hồi nợ. Hiện nay Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai đang thụ lý.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xét xử và quyết định như sau:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn L, ông Hồng Diệp P, ông Trần Văn B, anh Trần Quốc P1 và bà Huỳnh Như L2.

1.1. Buộc ông Trần Văn B và anh Trần Quốc P1 tháo dỡ công trình trên đất và giao trả cho ông Hồng Diệp P diện tích đất 1.869,1m² thửa đất 116, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Vị trí A theo Bản trích đo địa chính số: 207/TTKTTNMT ký ngày 06/3/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C*).

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn L tháo dỡ công trình trên đất và giao trả cho ông Hồng Diệp P diện tích đất 176,3m² thửa đất 116, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Vị trí B theo Bản trích đo địa chính số: 207/TTKTTNMT ký ngày 06/3/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C*).

1.3. Buộc bà Huỳnh Như L2 tháo dỡ công trình trên đất và giao trả cho ông Hồng Diệp P diện tích đất 122,1m² thửa đất 116, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Vị trí C theo Bản trích đo địa chính số: 207/TTKTTNMT ký ngày 06/3/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C*).

1.4. Buộc ông Hồng Diệp P và anh Hồng Hải L1 tháo dỡ công trình trên đất và trả cho ông Trần Quốc P1 diện tích đất 1.960m² thửa 110, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Vị trí thửa đất theo Bản trích đo địa chính số: 208/TTKTTNMT ký ngày 06/3/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố C*).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L về việc đòi ông Hồng Diệp P trả thửa đất 110, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồng Diệp P về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.579,6m² thửa 109 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (*Vị trí thửa đất theo Bản trích đo địa chính số 208/TTKTTNMT ký ngày 06/3/2024 của Trung tâm K thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C*).

3.1. Ông Hồng Diệp P có nghĩa vụ kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ về tài chính (nếu có) tại cơ quan có thẩm quyền.

3.2. Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền rà soát có thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở yêu cầu của đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn L về việc đòi ông Trần Văn B bồi thường thiệt hại số tiền 240.000.000 đồng.

5. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc ông P trả giá trị 02 căn nhà trên thửa đất 116 là 400.000.000 đồng và hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01068, H01069, CH00134, CH00135, CH01387 và CH01388 cấp cho ông Trần Văn B và ông Trần Quốc P1.

6. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 27 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn ông L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.
- Các bị đơn và một số người liên quan vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định, phần đất ông L đã chuyển nhượng cho ông B năm 2007, tại bản án phúc thẩm số 60 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ ông L xác định đã chuyển nhượng cho ông B, đã nhận đủ vàng nên không có căn cứ hủy hợp đồng như yêu cầu của ông L. Ngoài ra, thửa 109 thì ông P là người sử dụng, ông L không có căn cứ chứng minh thửa 109 nhận chuyển nhượng từ ông S1, ông P đang sử dụng, do đó, không có căn cứ buộc ông P trả. Ổn định cho ông P2 là đúng. Đối với việc thỏa thuận của các đương sự về việc giao trả các thửa 110 và 116 giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng không đến nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Phía nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất, yêu cầu hủy giấy đất, yêu cầu trả lại đất và bồi thường thiệt hại, bị đơn có phản tố yêu cầu công nhận đất, vì vậy, quan hệ pháp luật được xác định tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”. Cấp sơ thẩm xác định còn thiếu quan hệ pháp luật đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên sửa lại cho đầy đủ và đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa cũng như đối chiếu với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông L và ông B: Thấy rằng, tuy Bản án phúc thẩm số 60/2019/DS-PT ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã xác định có việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông L tại thửa 110 (thực tế giao thửa 116 do ông P đứng tên) và thửa 124, ông B đã được cấp giấy hai thửa đất này và buộc ông B trả giá trị đất chuyển nhượng thửa cho ông L, nay ông L khởi kiện hủy hợp đồng này với lý do ông không có ký tên trên hợp đồng chuyển nhượng. Về vấn đề này thấy rằng, tại Bản án sơ thẩm số 202 ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai và Bản án phúc thẩm số 60 ngày 25/4/2019 thì ông L xác định ông đã chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông B, đã giao đất và nhận vàng. Lời khai của ông L phù hợp với lời trình bày của ông Lê Văn Bé H1 (bút lốt 271) và bà Huỳnh Như L2 (con ông L). Theo đó, ông Bé H1 xác định ông chứng kiến ông B giao vàng cho ông L 130 chỉ vàng tại Ủy ban nhân dân xã Đ, đối với bà L2 có biết việc ông L chuyển nhượng thửa đất 116 và 124 cho ông B, do đó, có đủ căn cứ xác định có việc chuyển nhượng đất giữa ông L và B là sự thật, thực tế ông B sử dụng đất mà ông L không hề phản đối.

[2.2] Đối với yêu cầu của ông L về việc buộc ông P trả thửa đất 109 và 110.

[2.2.1] Thửa đất 109 ông L cho rằng do ông Võ Hoàng S1 chuyển nhượng cho ông vào năm 1993, cùng vào năm đó ông đổi cho ông P. Tuy nhiên, cho đến thời điểm này thửa đất 109 vẫn chưa ai kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ông Võ Minh S đứng tên trên sổ mục kê nhưng không thừa nhận do ông kê khai đăng ký, đồng thời xác định đó không phải tài sản của ông và hiện nay cũng không quản lý, sử dụng. Ông L có cung cấp “Tờ xác nhận” của ông Võ Hoàng S1 có nội dung ông S1 xác nhận có bán cho ông L 02 nền thổ cư và ông L đổi cho ông P. Tờ xác nhận nêu trên có chữ ký ông S1, nhưng không có cơ quan thẩm quyền xác nhận chứng thực nên chưa đủ căn cứ khẳng định có phải ông S1 viết hay không và nếu như là của ông S1 thì ông S1 cũng không có

quyền đối với đất này nên việc chuyển nhượng đất từ ông S1 cho ông L là không đúng. Bên cạnh đó, thửa 109 giáp thửa 110 của ông L đã được ông kê khai cấp giấy, nếu như ông L cho rằng chuyển nhượng từ ông S1, vậy sao không kê khai đăng ký quyền sử dụng, do đó, không có căn cứ buộc ông P trả. Đối với ông P đã sử dụng thửa đất 109 từ năm 1993 đến nay (hơn 30 năm) ngay tình công khai liên tục nên P được quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này.

[2.2.2] Đối với thửa đất 110, ông L cho rằng căn cứ kết quả giám định chữ ký và chữ viết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là của ông, do đó, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và buộc ông B trả cho ông thửa đất 110. Tuy nhiên, theo phân tích ở trên mục [2.1], có đủ căn cứ xác định vào thời điểm năm 1993 ông L thực tế có chuyển nhượng cho ông B thửa đất 110 và 124. Do ông B không biết thửa đất ông L giao cho ông B là thửa 116 nên nghĩ đó là thửa 110 vì ông L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 110 và 124 cho ông B. Hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông B đã tặng cho con là Trần Quốc P1, ông P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự thì giao dịch giữa ông P1 và Ngân hàng TMCP B1 là ngay tình. Đồng thời, vào năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã có quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng trong việc phát mãi tài sản thế chấp thửa 110 để thu hồi nợ đối với ông P1. Vì vậy, yêu cầu đòi lại thửa 110 của ông Huỳnh Văn L không được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông Huỳnh Văn L về việc buộc ông B trả số tiền chiếm hữu thửa đất 116 từ năm 1993 đến nay là 240.000.000 đồng. Xét về mặt pháp lý, ông L không được nhà nước giao quyền sử dụng tại thửa đất 116 nên không phát sinh quyền lợi của ông đối với thửa đất này. Mặt khác, việc ông B sử dụng đất dựa trên hợp đồng cầm cố và chuyển nhượng của ông L. Ông L giao đất cho ông B sử dụng thì ông B cũng giao vàng cho ông L nên việc ông B khai thác lợi ích từ thửa đất không gây thiệt hại cho ông L. Việc ông L yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.4] Đối với việc cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồng Diệp P và ông Hồng Hải L1 về việc giao trả cho ông Trần Quốc P1 thửa đất 110, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo diện tích thực tế sử dụng). Ông Hồng Diệp P đồng ý nhận lại thửa đất 116 do ông đứng tên vì hiện nay ông vẫn đang quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L và ông B và anh P1 thống nhất tự tháo dỡ công trình, giao lại các diện tích đất mà mình đang quản lý tại thửa 116 cho ông P, không yêu cầu bồi hoàn chi phí các công trình phải tháo dỡ. Bà Huỳnh Như L2 cũng đồng ý tháo dỡ công trình trên đất trả lại đất theo kết quả xét xử nên Hội đồng xét xử giữ nguyên giữ thỏa thuận này.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp, đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn là đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông L kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu. Nhưng là người cao tuổi được miễn. Không có thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết 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: - Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai.

- Về án phí phúc thẩm: nguyên đơn được miễn.

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- Chi cục THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh