

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

Bản án số: 234/2024/DS-PT  
Ngày 27 – 5 – 2024  
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 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:** Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp: Đòi lại quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1965 (Có mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Huỳnh Văn H1: Bà Huỳnh Thị D3, sinh năm 1943.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm 1950 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh C .;

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn H2: Chị Huỳnh Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: phường H, quận C, thành phố C (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Văn D2 (Vắng mặt);

2. Ông Lê Văn L, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

3. Bà Trương Thị D1, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện T, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Trương Thị D1: Chị Huỳnh Thị N, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: phường H, quận C, thành phố C (Có mặt).*

4. Ngân hàng N (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 9, thị t, huyện T, tỉnh C

- *Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn H2, là bị đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo bà Huỳnh Thị D3 trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Lý Thị Xuyên (mẹ bà D3) tặng cho bà D3, sau đó bà D3 tặng tặng cho lại con là ông Huỳnh Văn H1. Đến ngày 25/4/1994, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.900m<sup>2</sup>, trong đó có phần đất đang tranh chấp tại thửa số 141 diện tích 3.900m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời. Do trước đây gia đình bà D3 và các con đi làm ăn xa không trực tiếp quản lý sử dụng nên có cho em ruột bà D3 là ông Huỳnh Văn H2 mượn phần đất tại thửa số 141 diện tích 3.900m<sup>2</sup> để canh tác, khi cho mượn không có làm giấy tờ. Sau này gia đình có nhu cầu sử dụng đất nên ông H1 yêu cầu ông H2 trả lại đất nhưng ông H2 không đồng ý, mà ông H2 chuyển nhượng phần đất lại cho ông Lê Văn L.

Nay ông H1 yêu cầu ông H2 trả lại phần đất cho mượn tại thửa số 141 diện tích 3.900m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau. Trường hợp ông H2 không có đất trả lại cho Hùng thì ông đồng ý nhận giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Huỳnh Văn H1 đứng tên đang thế chấp Ngân hàng N– Chi nhánh huyện Trần Văn Thời và trong quá trình giải quyết vụ án Hùng đã trả nợ xong cho Ngân hàng.

- *Theo chị Huỳnh Thị N trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau trước đây là của bà Lý Thị Xuyên (bà nội chị N) tặng cho ông Huỳnh Văn H2 (là cha chị N). Sau đó ông H2 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/1994 tổng diện tích 23.660m<sup>2</sup>, trong đó có phần đất tranh chấp. Đến ngày 24/02/1998, ông H2 có chuyển nhượng cho ông Lê Văn Phán và ông Lê Văn L (ông Phán là cha của ông L) diện tích 03 công ba gốc tư, giá chuyển nhượng là 18 chỉ vàng 24k. Hai bên có lập giấy tay chuyển nhượng, hiện tại phần đất này do ông L đang quản lý sử dụng. Chị N xác định ông H2 không có mượn đất của ông H1 như bà D3 trình bày, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H1.

- *Theo ông Lê Văn L trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông L nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H2 ngày 24/02/1998, giá chuyển nhượng 18 chỉ vàng 24k tại giấy chuyển nhượng cha ông L là ông Lê Văn Phán có ký tên (ông Phán đã chết), nhưng người chuyển nhượng là ông L; ông L là người trả vàng chuyển nhượng cho ông H2. Thời điểm này ông Phán ở chung với ông L nên ông Phán có ký tên vào giấy chuyển nhượng. Hiện tại phần đất chuyển nhượng chưa được chuyển tên quyền sử

dụng đất cho ông L. Ông L quản lý sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay, lý do không chuyển tên được là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H2 đứng tên đang thế chấp Ngân hàng. Trước khi ông L nhận chuyển nhượng phần đất này thì ông H2 là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Trong vụ án này ông L không có yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với ông H2; trường hợp các bên có tranh chấp thì ông L yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

- Theo Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng từ chối không tham gia trong vụ án tranh chấp giữa ông H1 và ông H2. Trường hợp có tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Ngân hàng xin vắng mặt ở các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:*

Chấp nhận khởi kiện của ông Huỳnh Văn H1 đối với ông Huỳnh Văn H2. Buộc ông Huỳnh Văn H2 phải trả lại cho ông Huỳnh Văn H1 giá trị đất tranh chấp là 195.000.000 đồng (Một trăm chín mươi lăm triệu đồng).

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

Ngày 18/01/2024, ông Huỳnh Văn H2 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H1; không buộc ông H2 trả giá trị đất cho ông H1 195.000.000 đồng và chi phí tố tụng 6.815.200 đồng, không buộc ông H2 chịu án phí dân sự sơ thẩm 9.750.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Huỳnh Thị N giữ nguyên kháng cáo của ông Huỳnh Văn H2.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Chị N phát biểu: Trước năm 1993 ông H2 có thửa đất số 141, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2 đứng tên ngày 03/4/1994 có thửa đất số 141. Đến năm 1998, ông H2 chuyển nhượng cho ông Phán thửa đất số 141, có vợ, con và mẹ của ông H2 (là cụ Xuyên) ký tên. Ông H2 không hề tặng cho hoặc chuyển nhượng thửa đất số 141 cho ông H1. Trước đây cụ Xuyên không có cho đất bà D3; nếu là đất của ông H1 thì vì sao khi ông H2 chuyển nhượng cho ông Phán thì bà D3 ký tên. Ông H2 không có mượn đất của ông H1, thửa đất số 141 là của ông H2 chứ không phải của ông H1. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H2, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1.

Bà D3 phát biểu: Thửa đất số 141 có nguồn gốc là của cụ Xuyên cho bà D3, bà D3 cho lại ông H1, ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/1994. Sau đó, ông H1 cho ông H2 mượn canh tác, nhưng ông H2 chuyển nhượng phần đất lại cho ông L. Yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn H2, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông H2.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của ông Huỳnh Văn H2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Huỳnh Thị D3 và ông Huỳnh Văn H2 là con của cụ Lý Thị Xuyên. Bà D3 và ông H2 trước đây đều được cụ Xuyên cho đất để sử dụng canh tác, đất tọa lạc tại ấp Tân Hiệp, xã Lợi An, huyện Trần Văn Thời. Phần đất bà D3 sau đó cho lại người con là ông Huỳnh Văn H1, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/1994, gồm thửa số 141, diện tích 3.900m<sup>2</sup> và thửa 280 diện tích 10.000m<sup>2</sup>, tổng diện tích 13.900m<sup>2</sup>. Phần đất ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/4/1994, gồm các thửa 139 diện tích 13.970m<sup>2</sup>, thửa 140 diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thửa 206 diện tích 4.230m<sup>2</sup>, thửa 207 diện tích 4.460m<sup>2</sup>, tổng diện tích 23.660m<sup>2</sup>. Bà D3 cho rằng do trước đây (không nhớ năm nào) gia đình đi làm ăn xa không trực tiếp quản lý sử dụng đất, nên có cho ông H2 mượn phần đất tại thửa số 141 diện tích 3.900m<sup>2</sup> để canh tác, việc cho mượn không làm giấy tờ. Khi ông H1 có nhu cầu sử dụng đất, yêu cầu ông H2 trả lại đất nhưng ông H2 không đồng ý, phần đất ông H2 đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn L. Ông H2 cho rằng phần đất ông chuyển nhượng cho ông L là đất của ông H2, nằm trong diện tích đất ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 23.660m<sup>2</sup>.

[2] Xét thấy: Việc ông H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L là có thực tế, được ông H2 và ông L thừa nhận, phù hợp với Tờ chuyển nhượng đất ngày 24/02/1998 do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ.

[3] Quá trình giải quyết vụ, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ, xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc phần đất tranh chấp nhưng ông H2 ngăn cản, không hợp tác nên không tiến hành được việc đo đạc để xác định được vị trí, mốc giới và diện tích phần đất tranh chấp. Do đó, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[4] Bà D3 là người đại diện của ông H1, chị N là người đại diện của ông H2, ông L đều thống nhất xác định phần đất tranh chấp hiện nay do ông L đang trực tiếp quản lý sử dụng. Theo ông L, bà N, bà D3 thống nhất xác định phần đất ông H2 chuyển nhượng cho ông L hiện nay ông L đang quản lý sử dụng thuộc thửa đất số 141, có vị trí ba phía giáp với đất ông H2 và một phía còn lại giáp với phần đất của ông L. Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H1 đối với thửa đất số 141, diện tích 3.900m<sup>2</sup> thấy rằng: Vị trí thửa đất số 141 cấp cho ông H1 có 03 phía giáp với phần đất của ông H2 là các thửa 206, 139, 140 do ông H2 đứng tên quyền sử dụng đất, 01 phía còn lại giáp thửa đất 142 (do ông Lê Văn Phán đứng tên, ông Lê Văn L đang quản lý sử dụng).

[5] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có tiến hành xác minh đối với ông Huỳnh Văn Trù (là anh ruột của bà D3 và ông H2), ông Huỳnh Văn Mừng là Trưởng ấp Tân Hiệp, ông Lê Văn Khoa (là con ông Lê Văn Phán và là anh của ông Lê Văn L), những người này đều xác định phần đất hiện

nay ông H1 đang tranh chấp với ông H2 có nguồn gốc trước đây là của cụ Xuyên cho bà D3, bà D3 cho lại ông H1; do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà D3 cùng các con đi lên Thành phố làm ăn, nên để lại phần đất cho ông H2 mượn canh tác, sau đó ông H2 chuyển nhượng phần đất lại cho ông L.

[6] Đối với trình bày của chị N cho rằng thửa đất số 141 mà ông H2 chuyển nhượng cho ông L là thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H2. Tuy nhiên, đối chiếu với hồ sơ xin cấp quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H2 được cấp ngày 03/4/1994 thì ông H2 chỉ đăng ký kê khai và được cấp gồm các thửa đất số 139, 140, 206, 207 (không có thửa đất số 141); mà thửa đất số 141 do ông H1 đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/4/1994. Từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 03/4/1994) đến nay ông H2 cũng không có yêu cầu khiếu nại gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu thửa đất số 141. Do đó, lời trình bày của chị N là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Như vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp hiện nay ông H2 đã chuyển nhượng cho ông L là thuộc quyền sử dụng của ông H1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/4/1994, thửa 141, diện tích 3.900m<sup>2</sup>. Do đó, ông H1 khởi kiện yêu cầu ông H2 trả lại đất là có cơ sở. Do phần đất tranh chấp ông H2 đã chuyển nhượng cho ông L, hiện tại ông L đang quản lý sử dụng, nên ông H1 đồng ý nhận bằng giá trị đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, buộc ông H2 trả giá trị diện tích đất 3.900m<sup>2</sup> theo chứng thư Thẩm định giá bằng 195.000.000 đồng là có căn cứ.

[8] Về chi phí định giá số tiền 6.815.200 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông H1 được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông H2 phải chịu và trả lại cho ông H1 số tiền 6.815.200 đồng là đúng quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông H2 không đồng ý trả cho ông H1 giá trị đất 195.000.000 đồng và chi phí định giá 6.815.200 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông H2 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn chịu án phí, nhưng cấp sơ thẩm buộc ông H2 phải chịu án phí là chưa đúng. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H2, sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[10] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo ông Huỳnh Văn H2, sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H2 không phải chịu (đã được miễn dự nộp).

[12] 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 2 Điều 308, Điều 309 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 một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn H2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H1.

Buộc ông Huỳnh Văn H2 trả cho ông Huỳnh Văn H1 giá trị của phần đất tranh chấp 3.900m<sup>2</sup> bằng 195.000.000 đồng.

Chi phí tố tụng số tiền 6.815.200 đồng: Ông Huỳnh Văn H2 phải chịu. Do ông H1 đã nộp xong số tiền định giá 6.815.200 đồng, nên buộc ông H2 phải trả lại cho ông H1 số tiền 6.815.200 đồng.

*Kể từ ngày ông H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông H2 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 Bộ luật Dân sự.*

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn H2 được miễn chịu án phí, ông Huỳnh Văn H1 không phải chịu án phí. Ngày 06/02/2023, ông H1 đã dự nộp 2.925.000 đồng theo biên lai thu số 0006116 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn H2 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 thoả 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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**