

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 329/2025/DS-PT
Ngày: 09/7/2025
“V/v tranh chấp HĐ CĐQSDĐ
& đòi lại QSDĐ”

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 Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang, bà Trần Thị Thanh Giang.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/7/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 632/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng có kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: D, khu vực A, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Chí T1, sinh năm 2001 (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/7/2023). (có mặt)

Địa chỉ: Số H, tổ F, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1966.

2. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm: 1973

3. Ông **Nguyễn Minh N1**, sinh năm: 2002.

Địa chỉ: Số D, khu vực A, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông **Võ Hà T2**, sinh năm 1991. (Giấy ủy quyền ngày 30/01/2024 của ông M, bà N và giấy ủy quyền ngày 12/8/2024 của ông N1).

Địa chỉ: Số D, đường P, khu vực Y, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt).

Người làm chứng:

1. Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm: 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, khu vực A, phường H, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Trần Thị Thanh B**, sinh năm: 1964.(vắng mặt)

Địa chỉ: C, khu vực A, phường H, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ KIẾN

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Chí T1 trình bày:

Trước đây nguyên đơn có phần đất 500 m² đất lúa vị trí hiện nay là nằm phía sau nhà vợ chồng ông Đoàn Văn Q và bà Lê Thị M1 (căn nhà có địa chỉ tại số B, khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ). Phần đất của nguyên đơn giáp liền với phần đất ông Nguyễn Văn M.

Đến năm 1990, ông Đoàn Văn Q và bà Lê Thị M1 muốn mua đất, trong đó có phần đất lớn của ông M và phần đất của nguyên đơn tiếp giáp nhưng nguyên đơn không muốn bán đất. Do đó, để ông M thuận tiện bán đất, vào năm 1990 nguyên đơn và ông Nguyễn Văn M đã trao đổi đất với nhau. Cụ thể, nguyên đơn đã đổi 500m² đất phía sau nhà ông Đoàn Văn Q và bà Lê Thị M1 cho ông Nguyễn Văn M và nhận của ông Nguyễn Văn M 280m² đất (trong đó có 120m² đất thổ cư và 160m² đất cây lâu năm). Phần đất nguyên đơn nhận của ông Nguyễn Văn M có vị trí giáp ngay sau nhà nguyên đơn và nhà ông M.

Sau khi trao đổi, phía ông M đã bán đất cho vợ chồng ông Q và bà M1 (bao gồm phần đất có sẵn và 500m² đất của ông đổi với ông M). Đổi với phần 280m² đất nguyên đơn đổi từ ông M, từ ngay sau khi đổi đất nguyên đơn đã cắm cọc, dựng rào, khai thác và sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay, trên phần đất đó nguyên đơn đã trồng cây lâu năm và nuôi gia cầm. Việc nguyên đơn đổi đất với ông M và nguyên đơn sử dụng ổn định phần đất trên được nhiều bà con xung quanh trong khu vực biết. Khi gia đình nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất nhà nguyên đơn phía trước thì mới biết bên ông M đã làm giấy đất cho phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển đổi. Nhiều năm qua ông M thỉnh thoảng mới về địa phương, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu ông M tách phần đất trên để nguyên đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông M cứ hứa hẹn mà không thực hiện. Đến khi bị đơn về cất nhà ở tại địa phương thì đến giữa 2023 ông M muốn thỏa thuận với nguyên đơn để bán phần đất đó cho người khác và chia tiền với nguyên đơn nhưng nguyên đơn đã trao đổi đất với ông M từ năm 1990 và sử dụng ổn định đến nay nên nguyên đơn không đồng ý bán và cũng không đồng ý chia tài sản của mình cho người khác. Từ đó, phía ông M nhiều lần gây khó khăn và yêu cầu nguyên đơn trả lại đất, phủ nhận việc trao

đổi đất. Nguyên đơn được biết vào ngày 23/10/2009, ông M đã yêu cầu lập bản trích đo địa chính để làm cơ sở xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 05. Theo đó, tại trang sơ hoạ mốc giới thửa đất, đã có 03 người ký giáp ranh cho đất ông M gồm bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Văn H. Trong khi đó, thời điểm ký giáp ranh thì nguyên đơn và ông M đã tiến hành đổi đất và nguyên đơn đã sử dụng đất ổn định phần đất nhận đổi từ ông M khoảng 20 năm nay. Hiện tại ông Nguyễn Văn H còn sống, bà Nguyễn Thị B1 đã chết, ông Nguyễn Văn T3 đã chết nhưng còn vợ là bà Trần Thị Thanh B.

Đến ngày 04/6/2022, ông M và bà N đã ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng C, số công chứng 1815, quyền số 06/2022TP/CC – SCC/HĐGD để cho ông Nguyễn Minh N1 phần đất có diện tích 150m², thửa 3578, tờ bản đồ số 05 được tách từ thửa đất 241, tờ bản đồ số 5 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00039 cấp ngày 24/12/2009 cho ông M. Sau khi được tặng cho thì ngày 24/6/2022 ông Nguyễn Minh N1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1. Trong phần đất được tặng cho đó có phần đất ông M đã đổi cho nguyên đơn vào năm 1990. Tuy nhiên, tại biên bản thẩm định ngày 20/3/2024 đã xác định phần đất tranh chấp có tổng diện tích 317,9m², trong đó phần đất của ông M có diện tích 238,9m², phần đất của ông Nguyễn Minh N1 là 79m² (đất ODT) nên nay nguyên đơn xác định lại yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Toà án công nhận thoả thuận trao đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích đã đổi là 500 m² (đất lúa) cho ông M và diện tích nguyên đơn đã nhận của ông M là 317,9m², tranh chấp có tổng diện tích 317,9m², trong đó phần đất của ông M có diện tích 238,9m², phần đất của ông Nguyễn Minh N1 là 79m² (đất ODT). Đồng thời, công nhận phần đất có tổng diện tích 317,9m² này cho ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn M thực hiện tách thửa, sang tên cho ông Nguyễn Văn T đối với phần đất 238,9m² (trong đó có 153,3m² đất thổ cư và 164,6m² đất cây lâu năm) đất thuộc thửa đất số 241 tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00039 cấp ngày 24/12/2009 cho ông Nguyễn Văn M.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1815, quyền số 06/2022TP/CC – SCC/HĐGD tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N với ông Nguyễn Minh N1 đối với phần đất có diện tích 79m² đất thổ cư, trong tổng diện tích 150m² (đất thổ cư), tại thửa số 3578, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1. Đồng thời, yêu cầu điều chỉnh phần diện tích 79m² (đất ODT) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Minh N1 để chỉnh lý sang tên lại cho ông Nguyễn Văn T do phần đất này trước đây ông Nguyễn Văn M đã đổi đất cho ông Nguyễn Văn T.

Phía bị đơn có đại diện theo ủy quyền ông Võ Hà T2 trình bày: Trước đây khoảng năm 1990, bị đơn có bán đất cho vợ chồng ông Đoàn Văn Q không có liên quan gì đến việc đổi đất với ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn trong vụ án nêu trên. Ngoài ra bị đơn còn một thửa đất tọa lạc tại Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ phần đất này có tiếp giáp liền với phần đất của ông Nguyễn Văn T. Đến năm 2009 thì bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 031118 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 24/12/2009 đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ số 05 có địa chỉ tại khu vực A, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ diện tích 585,4m² (trong đó có 300m² thổ cư và 285,4m² đất trồng cây lâu năm). Năm 2022 bị đơn có làm thủ tục tách thửa cho ông Nguyễn Minh N2 với diện tích là 150 m² (đất ODT) và ông N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có công việc làm ăn nên bị đơn không thường xuyên ở nhà nhưng gần đây bị đơn phát hiện ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn đang khởi kiện tranh chấp đã lấn chiếm đất của bị đơn diện tích theo đo đạc hiện trạng thực tế là 238,9 m² (trong đó có 74,3m² đất thổ cư và 164,6m² đất trồng cây lâu năm). Ngoài ra, nguyên đơn còn lấn chiếm đất của ông Nguyễn Minh N2 là 79 m² (đất ODT). Hiện nay ông T cho rằng đã đổi 500m² đất lúa lấy 280m² đất trồng cây lâu năm của bị đơn, sau đó sửa đơn khởi kiện khi có kết quả đo đạc thành 280m² (trong đó có 120m² đất ở tại đô thị và 160m² đất cây lâu năm), thửa 241, tờ bản đồ số 05 và đã sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh, không có văn bản nào thể hiện việc hai bên có trao đổi đất, không ai chứng kiến việc hai bên có trao đổi đất nên bây giờ ông T khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất đã lấn chiếm của bị đơn từ việc đổi đất vườn sang phần đất thổ cư là hoàn toàn vô lý và không có căn cứ hợp pháp. Nay bị đơn yêu cầu Tòa án không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của bị đơn có tổng diện tích là 238,9m² (trong đó: 74,3m² (đất ODT), 164,6m² (đất CLN), tại thửa 241, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00039 cấp ngày 24/12/2009 cho ông Nguyễn Văn M.

Tại đơn phản tố ngày 12/8/2024 bị đơn ông Nguyễn Minh N1 yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 79m² (đất ODT) trong tổng diện tích 150m² (đất ODT), tại thửa 3578, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1. Do vào ngày 04/6/2022 ông được cha mẹ là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N tặng cho quyền sử dụng đất ở đô thị có diện tích 150m² tại thửa số 3578, tờ bản đồ số 05 được tách từ thửa 241, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00039 do UBND quận C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/12/2009. Được lập tại Văn phòng C số công chứng 1815, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi được tặng cho vào ngày 24/6/2022 ông có làm hồ sơ nên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1. Sau khi được tặng cho thửa đất nêu trên thì ông phát hiện nguyên đơn đã có sử dụng phần đất lấn chiếm diện tích phần đất 79.0 m² trong tổng diện tích

150m² (đất thổ cư) tại thửa số 3578 nên ông có nói với cha mẹ ông là ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N để yêu cầu nguyên đơn trả lại đất cho ông. Nay ông yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông có diện tích là 79 m² tại thửa 3578, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện đưa ra xét xử. Tại Bản án số 182/2024/DSST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.
3. Nguyên đơn có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ vật dụng và tài sản cá nhân để trả lại đất cho bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất có tổng diện tích 238,9m² (trong đó có 74,3m² (đất ODT) và 164,6m² (đất CLN), tại thửa 241, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00039 cấp ngày 24/12/2009 cho ông Nguyễn Văn M và trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Minh N1 quyền sử dụng đất có diện tích 79m² (đất ODT) trong tổng diện tích 150m² (đất ODT), tại thửa 3578, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1. Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nguyên đơn phải tháo dỡ di dời toàn bộ vật dụng và tài sản cá nhân để trả lại đất cho bị đơn trong thời hạn là 01 tháng.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Cái Răng tuyên xử ông Nguyễn Văn T đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm; Ông Nguyễn Văn Chí T1 đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Việc đổi đất giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù không giấy tờ thể hiện nhưng đúng sự thật. Nhiều người làm chứng biết việc đổi đất này. Cụ thể như phần nhà của bị đơn xây dựng có chừa ra phần đất đã đổi với nguyên đơn. Nguyên đơn đã sử dụng ổn định phần đất hoán đổi trên 30 năm mà không có sự tranh chấp gì với bị đơn. Năm 2022 bị đơn tặng cho một phần đất cho con của bị đơn nhưng đến nay vẫn chưa sử dụng...Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Võ Hà Triều đại D ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn cho rằng có việc đổi đất với bị đơn nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho việc hoán đổi này. Phần đất ông T cho rằng đổi với bị đơn thì ông T cũng chưa đứng tên quyền sử dụng đất...Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất 241 do ông M đứng tên giấy chứng nhận ngày 15/3/1992, diện tích 580m². Năm 2009, ông M đăng ký biến động và được cấp lại giấy chứng nhận ngày 24/12/2009, diện tích 585,4m². Năm 2022, ông M tặng cho ông N1 diện tích đất 150m² (tách thành thửa 3578), diện tích còn lại của thửa 241 sau khi tặng cho là 435,4m².

Ông T cho rằng, một phần của thửa đất 241 và diện tích đất tặng cho ông N1 đã được ông M hoán đổi với ông vào năm 1990 (phần đất tranh chấp) nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi ông M không thừa nhận, những người làm chứng cũng không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận giữa hai bên mà chỉ nghe nói. Quá trình sử dụng đất, ông T không lập thủ tục đăng ký kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận nên không thuộc trường hợp phải áp dụng Án lệ số 40/2021/AL về công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế. Đồng thời, từ năm 1992, ông T đã phát hiện ông M được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất tranh chấp nhưng không khiếu nại hoặc khởi kiện, điều này chưa phù hợp với thực tế của chủ sử dụng khi quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Ngoài ra, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân quận quận C xét duyệt ngày 01/4/2004 thể hiện, ông M chuyển nhượng cho ông Q thửa đất 245, không còn diện tích đất nào khác, không có bà M1 tham gia trong giao dịch này, không phải chuyển nhượng vào năm 1990 như lời trình bày của ông T. Thửa đất 245 do ông M đứng tên giấy chứng nhận ngày 15/3/1992, diện tích 3.540m² loại đất 2L, nếu cộng diện tích đất 500m² ông T giao cho ông M theo lời trình bày của ông T, thì diện tích đất chuyển nhượng cho ông Q phải là 4.040m², tuy nhiên ông Q chỉ được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 245 có tổng diện tích 3.857m². Như vậy, việc ông T cho rằng, ông M hoán đổi phần đất tranh chấp cho ông để nhận của ông 500m² đất và chuyển nhượng cho ông Q, bà M1 vào năm 1990 là chưa phù.

Xét thấy, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay chưa có cơ quan có thẩm quyền nào điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp cho bị đơn, nên bị đơn được xác định là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự quy định: *“Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”*. Do phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bị đơn, nên bị đơn có quyền yêu cầu nguyên đơn giao trả. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Tại phiên tòa, phía bị đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông T chi phí di dời số tiền 25.000.000 đồng, xét đây là ý chí tự nguyện của đương sự, không trái luật và không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án số 182/2024/DS-ST ngày

27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, không chấp nhận kháng cáo của ông T. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ cho ông T chi phí di dời số tiền 25.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất*” Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Ủy quyền của các đương sự là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn có đôi với ông M diện tích đất là 500 m² (đất lúa) cho ông M và diện tích nguyên đơn đã nhận của ông M là 317,9m², tranh chấp có tổng diện tích 317,9m², trong đó phần đất của ông M có diện tích 238,9m², phần đất của ông Nguyễn Minh N1 là 79m² (đất ODT do ông M2 tách ra tặng cho). Nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất có tổng diện tích 317,9m² này cho nguyên đơn. Buộc ông M thực hiện tách thửa, sang tên cho nguyên đơn đối với phần đất 238,9m² (trong đó có 153,3m² đất thổ cư và 164,6m² đất cây lâu năm) đất thuộc thửa đất số 241 tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00039 cấp ngày 24/12/2009 cho ông M. Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông M, bà N đối với ông N1 phần đất có diện tích 79m² đất thổ cư, trong tổng diện tích 150m² (đất thổ cư), tại thửa số 3578, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1. Đồng thời, yêu cầu điều chỉnh phần diện tích 79m² (đất ODT) trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N1 để chỉnh lý sang tên lại cho nguyên đơn do phần đất này trước đây ông M đã đổi đất cho nguyên đơn.

Phía các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 79m² (đất ODT) trong tổng diện tích 150m² (đất ODT), tại thửa 3578, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1.

Qua xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhận thấy: Nguyên đơn cho rằng có đôi đất với ông M để nhận phần đất của ông M tiếp giáp phần đất của mình nhưng nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Bởi vì, nếu nguyên đơn có hoán đổi đất thì nguyên đơn phải chứng minh phần đất mình đổi đã đứng tên chủ quyền sử dụng đất thì mới có quyền đổi đất. Nguyên đơn cho rằng phần đất của nguyên đơn đổi có nguồn gốc từ cha của nguyên đơn mua nhưng nguyên đơn cũng không chứng minh cha của nguyên đơn đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Hơn nữa, việc đổi đất giữa các bên không có giấy tờ chứng minh thể hiện việc đổi đất. Hai bên không có bất kỳ văn bản thỏa thuận về việc đổi đất, nguyên đơn cho

rằng do tin tưởng nên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau và có người làm chứng việc hai bên có thỏa thuận đổi đất, nguyên đơn cũng có xuất trình vi bằng thể hiện những người làm chứng biết sự việc trao đổi đất giữa hai bên. Tuy nhiên, những người làm chứng này không có chứng kiến sự việc mà chỉ được nghe nói lại việc trao đổi đất giữa hai bên hoặc những người làm chứng không nhớ rõ sự việc nên lời khai của những người làm chứng không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ.

Đồng thời, từ thời điểm nguyên đơn đổi đất với bị đơn cho đến nay phần đất tranh chấp này vẫn còn là đất trống chưa có xây dựng nhà ở kiên cố nên cũng không thể xem xét là nguyên đơn đã ở ổn định trên phần đất tranh chấp này từ năm 1990 đến nay. Nguyên đơn biết việc bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 nhưng từ đó đến nay vẫn không có khiếu nại gì về việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Chính quyền địa phương cũng xác nhận việc cấp giấy cho bị đơn là đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu phản tố của các bị đơn nhận thấy: Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất tranh chấp có nguồn gốc rõ ràng. Không có tài liệu hay chứng cứ nào thể hiện bị đơn có đổi đất với nguyên đơn. Đất của các bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất tranh chấp hiện nguyên đơn đang quản lý và sử dụng là đất trống chưa có nhà ở kiên cố mà chỉ xây cái chuồng để chăn nuôi và có trồng cây trên đất nên việc tháo dỡ di dời cũng dễ dàng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn không đồng ý hỗ trợ di dời. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn đồng ý hỗ trợ nguyên đơn 25.000.000 đồng chi phí di dời. Đây là sự tự nguyện của bị đơn nên Hội đồng xét xử công nhận.

Về thời gian tháo dỡ di dời tài sản để trả lại đất cho bị đơn là 01 tháng như bản án sơ thẩm quy định là có căn cứ nên giữ nguyên.

Do yêu cầu phản tố của các bị đơn là có căn cứ. Cụ thể, bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trả lại quyền sử dụng đất có tổng diện tích 238,9m² (trong đó có 74,3m² (đất ODT) và 164,6m² (đất CLN), tại thửa 241, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00039 cấp ngày 24/12/2009 cho ông Nguyễn Văn M. Bị đơn ông Nguyễn Minh N1 yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 79m² (đất ODT) trong tổng diện tích 150m² (đất ODT), tại thửa 3578, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1 do nguyên đơn đã lấn chiếm đất của bị đơn các yêu cầu phản tố này là có căn cứ nên giữ nguyên như phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, chuyển số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí nguyên đơn đã

nộp theo biên lai thu số 0003177 ngày 11/01/2024 thành án phí. Nguyên đơn có nghĩa vụ nộp thêm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Do bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả đất chứ không yêu cầu xem xét trả giá trị nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp là 14.528.000 đồng theo biên lai thu số 0003651 ngày 13/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn ông Nguyễn Minh N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp là 7.900.000 đồng theo biên lai thu số 0003652 ngày 13/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

[5] *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí bản vẽ (Chi phí tố tụng):*

Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí bản vẽ (chi phí tố tụng) với số tiền là 7.500.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí bản vẽ với tổng số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) nên nguyên đơn đã được nhận lại 2.500.000 đồng (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền dư của chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ vào ngày 16/8/2024. Chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí bản vẽ (chi phí tố tụng) nguyên đơn đã nộp và chi xong.

[6] *Về chi phí trích lục hồ sơ:* Bị đơn tự nguyện chịu 200.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền là 200.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng này.

[7] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Nguyên đơn phải chịu theo quy định.

[8] *Chi phí xem xét thẩm định cấp phúc thẩm:* 1.000.000 đồng nguyên đơn chịu. Đã nộp và chi xong nên không xem xét.

[9] Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 9 điều 26, điều 35, điều 39, điều 147, Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 4, Điều 166 và Điều 189 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Khoản 2 Điều 3 và Điều 74 Luật đất đai năm 1993.
- Điều 167, Điều 170 và Điều 190 Luật đất đai năm 2013.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.
 3. Nguyên đơn có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ vật dụng và tài sản cá nhân để trả lại đất cho bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất có tổng diện tích 238,9m² (trong đó có 74,3m² (đất ODT) và 164,6m² (đất CLN), tại thửa 241, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00039 cấp ngày 24/12/2009 cho ông Nguyễn Văn M và trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Minh N1 quyền sử dụng đất có diện tích 79m² (đất ODT) trong tổng diện tích 150m² (đất ODT), tại thửa 3578, tờ bản đồ số 5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS17761 cấp ngày 24/6/2022 cho ông Nguyễn Minh N1
 4. Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nguyên đơn phải tháo dỡ di dời toàn bộ vật dụng và tài sản cá nhân để trả lại đất cho bị đơn trong thời hạn là 01 tháng.
 5. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời của bị đơn cho nguyên đơn là 25.000.000 đồng.
 6. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, chuyển số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo biên lai thu số 0003177 ngày 11/01/2024 thành án phí. Nguyên đơn có nghĩa vụ nộp thêm 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.
- Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N được nhận lại tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp là 14.528.000 đồng theo biên lai thu số 0003651 ngày 13/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.
- Bị đơn ông Nguyễn Minh N1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp là 7.900.000 đồng theo biên lai thu số 0003652 ngày 13/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.
6. *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí bản vẽ (Chi phí tố tụng):* Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng với số tiền là 7.500.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi xong.
 7. *Về chi phí trích lục hồ sơ (Chi phí tố tụng):* Bị đơn tự nguyện chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 200.000 đồng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 200.000 đồng này cho nguyên đơn.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003759 ngày 11/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành tiền án phí. Ông T đã nộp xong.

9. Về chi phí xem xét thẩm định cấp phúc thẩm: Nguyên đơn chịu 1.000.000 đồng đã chi xong nên không xem xét.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thùy Trang - Trần Thị Thanh Giang

Nguyễn Văn Hải