

Bản án số: 446/2025/DS-PT

Ngày: 26/9/2025

V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất,
hợp đồng hoán đổi 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 Trọng Quế

Các Thẩm phán:

Ông Ninh Quang Thế

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hải Sơn, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 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: 294/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2025/QĐXXPT-DS ngày 25/8/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Thái Hồng N, sinh năm 1952

CCCD số: 095152005062, cấp ngày: 02/7/2021, nơi cấp: Cục C2 về TTXH Bộ C3

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau)

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Bùi Quốc L, sinh năm 1984; số CCCD: 060084014688, cấp ngày: 30/10/2024, nơi cấp: Cục C2 về TTXH Bộ C3; địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau). Ông L có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Nguyễn Thanh B của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. Luật sư có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Hồng Văn C, sinh năm 1972, CMND số: 385209384

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Hồ Huỳnh Tổ H, sinh năm 1982; địa chỉ: Số D đường L, khóm G, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số D đường L, khóm G, phường B, tỉnh Cà Mau). Bà H có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Hồng Văn S, sinh năm 1946 (chết 2000)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồng Văn S:

1.1. Bà Thái Hồng N, sinh năm 1952

1.2. Ông Hồng Thanh N1, sinh năm 1979 (con ruột bà N)

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp Thị Trấn A, xã H, tỉnh Cà Mau)

1.3. Bà Hồng Ngọc N2, sinh năm 1989 (con ruột bà N)

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau)

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, bà N2: Ông Bùi Quốc L

2. Ông Hồng Văn H1, sinh năm 1930 (chết ngày 31/10/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồng Văn H1:

2.1. Bà Dương Thị S1, sinh năm 1932 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau)

2.2. Bà Hồng Thị K, sinh năm 1955 (chết ngày 19/10/2021)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà K: Bà Dương Thị S1, sinh năm 1932

2.3. Bà Hồng Thị T, sinh năm 1957 (chết ngày 08/08/2021)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T: Bà Dương Thị S1, sinh năm 1932

2.4. Bà Hồng Thị E, sinh năm 1961 (vắng mặt)

2.5. Bà Hồng Kim T1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

2.6. Bà Hồng Thị P, sinh năm 1965 (vắng mặt)

2.7. Bà Hồng Thị T2, sinh năm 1969 (vắng mặt)

2.8. Bà Hồng Thị M, sinh năm 1974 (vắng mặt)

2.9. Bà Hồng Thị M1, sinh năm 1976 (vắng mặt)

2.10. Bà Hồng Thị Mười H2, sinh năm 1979 (vắng mặt)

3. Bà Hồng Ngọc N2, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau)

4. Ông Hồng Thanh N1, sinh năm 1979

5. Bà Hồng Thị K, sinh năm 1955 (chết ngày 19/10/2021)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà K: Bà Dương Thị S1, sinh năm 1932

6. Bà Hồng Thị M1, sinh năm 1976

7. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu (đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Cà Mau, vắng mặt)

8. Ngân hàng TMCP N5 (V2)

Người đại diện theo ủy quyền của V2: Ông Mã Kim P1, chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách khách hàng V2 chi nhánh B1. Ông P1 có mặt.

Địa chỉ: Số D đường H, phường A, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là số D đường H, phường B, tỉnh Cà Mau).

9. Bà Đinh Phương N3, sinh năm 1984 (vợ ông C, vắng mặt)

CMND số: 385729861

Địa chỉ: Ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau)

- *Người kháng cáo:* Bà Thái Hồng N là nguyên đơn. Ông Hồng Thanh N1 và bà Hồng Ngọc N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo ông Bùi Quốc L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thái Hồng N, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Hồng Thanh N1 và bà Hồng Ngọc N2 trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Hồng Văn S, chồng của bà Thái Hồng N được Nhà nước cấp vào ngày 26/03/1971 bằng chứng khoán và chứng thư. Năm 2000, ông S chết để lại cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Đến năm 2002, cho ông Hồng Văn C thuê đất gồm các thửa đất: Thửa 215 diện tích 3,814m², thửa đất 216 diện tích 2.065m², thửa đất 217 diện tích 3.862m², thửa đất 1077 diện tích 4.000m²; giá thuê 3.000.000 đồng/năm. Ngoài ra, ông C còn lấn chiếm của bà N diện tích 350m² tại thửa đất 220 và diện tích 2.800m² tại thửa đất số 214. Toàn bộ các phần đất này tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H. Nay bà N yêu cầu ông C tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại các phần đất mà gia đình bà N đã cho gia đình ông C thuê từ năm 2002 với tổng diện tích: 16.891m² đất (cụ thể tại các thửa: Thửa đất 220 diện tích 350m², thửa đất 214 diện tích 2.800m², thửa 215 diện tích 3.630m², thửa 216 diện tích 2.065m², thửa 217 diện tích 3.862m² và thửa 1077 diện tích 4.000m²) tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 216 đã cấp cho ông Hồng Văn H1 và thửa đất 217 đã cấp cho bà Hồng Thị K.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Hồng Văn C) là bà Hồ Huỳnh Tố H trình bày:*

Ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà N, vì nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cha ông C là ông Hồng Văn H1 cùng vợ con canh tác sử dụng từ năm 1976 xuyên suốt cho đến nay. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông đã nhiều lần cất nhà, cũng như trồng cây, nuôi cá ổn định cho đến khi xảy ra tranh chấp giữa các bên. Ông Chính xác Đ không thuê đất của phía gia đình bà N. Riêng đối với thửa đất 215, tờ bản đồ số 7, diện tích là 3.814m², vào năm 2002, bà N cùng con Hồng Thanh N1 đứng ra đổi đất với ông H1. Cụ thể: Bà N đổi cho ông H1 thửa đất số 215, còn ông Hai đổi cho bà N một phần đất (khoảng hơn 2.000m²) ông Hồng Văn C đứng tên tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07. Do đất của ông C ít nên ông H1 phải bù thêm cho bà N số tiền 3.000.000 đồng tương đương với 120 gia lúa. Khi đổi đất có đo đạc thực tế, có bà N, anh N1, ông H1 và có người làm chứng là ông Hồng T3 V là người trực tiếp đo đạc phần đất trên.

Ngoài ra ông C có đơn phản tố yêu cầu công nhận việc đổi đất giữa bà N và ông H1 đối với phần đất hiện do ông C sử dụng đất tại thửa 215, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.630m². Đất tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

** Theo người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan – Bà Hồng Thị P; Hồng Thị T2; Hồng Thị M; Hồng Thị M1; Hồng Thị Mười H2; Hồng Kim T1; Hồng Thị E; Hồng Thị T (ý kiến của bà T lúc còn sống); Hồng Thị K (ý kiến của bà K lúc còn sống) trình bày:*

Đất có nguồn gốc là của ông Hồng Văn H1 canh tác từ năm 1976 cho đến nay và đồng thống nhất để cho ông Hồng Văn C quản lý, sử dụng; thống nhất theo ý kiến của ông Hồng Văn C không có ý kiến trình bày gì khác.

** Theo Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan là bà Đinh Phương N3 trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình chồng bà là ông Hồng Văn C, cho nên do ông C quyết định, bà N3 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan là bà Dương Thị S1 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hồng Văn H1; Hồng Thị S2 và Hồng Thị T trình bày:*

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà khai phá sử dụng từ năm 1976 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng có nộp thuế đầy đủ. Bà thống nhất theo ý kiến của ông Hồng Văn C.

** Người đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N5, ông Đậu Tuấn C1 trình bày:*

Ông Hồng Văn C vay vốn Ngân hàng TMCP N5, chi nhánh B1. Để đảm bảo cho khoản vay của mình, ông C đã thế chấp các quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất 215. Nay nguyên, bị đơn đang tranh chấp thì Ngân hàng đề nghị xử lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật, không giảm đi các quyền lợi hợp pháp và ưu tiên của Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 39 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024; Căn cứ các điều 131, 236 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Thái Hồng N đối với ông Hồng Văn C đòi trả diện tích theo đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính ngày 07/11/2020 là thửa 215, diện tích 3.630m² + thửa 216, diện tích 1.737,9m² + thửa 217, diện tích 2.270m² + thửa 1077, diện tích 3.000m², tờ bản đồ số 7 = 10.637,9m²;

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Thái Hồng N đối với ông Hồng Văn C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 216 đã cấp cho ông Hồng Văn H1 và thửa đất 217 đã cấp cho bà Hồng Thị K;

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồng Văn C về việc yêu cầu công nhận việc đổi đất giữa bà Thái Hồng N và ông Hồng Văn H1 đối với phần đất hiện do ông C sử dụng đất tại thửa 215, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.630m², tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau). Tuyên bố, hợp đồng đổi đất giữa bà Thái Hồng N với ông Hồng Văn C là vô hiệu.

3.1. Buộc bà Thái Hồng N có nghĩa vụ giao trả cho ông Hồng V1 Chính diện tích theo đo đạc thực tế là 3.873,2m² thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau). Đất có vị trí và số đo như sau

- + Hướng Đông giáp đất ông Hồng Văn C có số đo 134,8m;
- + Hướng Tây giáp kênh có số đo 138,19m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Hồng Minh S3 có số đo 52,39m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Bùi Quốc L và bà Hồng Thị N4 có số đo 5,61m;

3.2. Buộc ông Hồng Văn C có nghĩa vụ trả cho bà Thái Hồng N số tiền 181.980.000 đồng tương đương với diện tích theo đo đạc thực tế 3.639,6m² thuộc thửa số 215, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau). Đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đông giáp kênh có số đo 39,03m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Hồng Văn C có số đo 37,7m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Hồng Văn C có số đo 91,38m;
- + Hướng Bắc giáp đất bà Thái Hồng N có số đo 101,16m;

Phần đất này ông Hồng Văn C đang quản lý, sử dụng nên tiếp tục được quản lý, sử dụng. Ông C được quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai đối với phần đất có diện tích 3.639,6m² thuộc thửa số 215, tờ bản đồ số 07 đất tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau) do bà Thái Hồng N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Hồng N đối với ông Hồng Văn C kiện đòi diện tích 6.253,1m² (trong đó có thửa 214 diện tích 2.800m²; thửa đất 220 diện tích 350m²), tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27/5/2025, bà N, bà N4 và ông N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả cho bà N toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp là 10.637,9m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà N, ông N1 và bà N4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà N, ông N1 và bà N4.
- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà N, riêng thửa đất 215 buộc phía ông C giao trả cho bà N diện tích đất.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:
 - + Về 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 là đúng quy định của pháp luật.
 - + Về nội dung, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của bà N, bà N4 và ông N1, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình theo hướng buộc ông C giao trả cho bà N phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 3.639,6m² thuộc thửa số 215, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, bà Thái Hồng N yêu cầu ông Hồng Văn C giao trả 16.891m² đất tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau), gồm các thửa đất: Thửa 220, diện tích 350m²; thửa 214, diện tích 2.800m²; thửa 215, diện tích 3.630m²; thửa 216, diện tích 2.065m²; thửa 217 diện tích 3.862m²; thửa 1077, diện tích 4.000m² (diện tích đo đạc được xác định theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 07/11/2020). Đến ngày 01/11/2022 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phía đại diện của bà N xin rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 6.253,1m² (trong đó có thửa 214, diện tích 2.800m² và thửa 220, diện tích 350m²). Theo đó, cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút của bà N là có căn cứ. Phần diện tích tranh chấp còn lại có tổng diện tích đo đạc thực tế là 10.637,9m², gồm các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 7: Thửa 215, diện tích 3.630m² + Thửa 216, diện tích 1.737,9m² + Thửa 217, diện tích 2.270m² + Thửa 1077, diện tích 3.000m² = 10.637,9m². Trong 04 thửa đất này, thửa 215 qua các lần đo đạc có kích thước và diện tích khác nhau. Cụ thể tại Sơ đồ phân đất tranh chấp do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 10/3/2025 xác định thửa 215 có diện tích 3.639,6m².

[2] Bà N xác định đối với phần diện tích tranh chấp còn lại gồm các thửa đất 215, 216, 217 và 1077 có nguồn gốc của chồng bà N là ông Hồng Văn S được Nhà nước cấp vào ngày 26/3/1971 bằng chứng khoán và chứng thư. Sau khi ông S chết, bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Đến năm 2002 thì cho ông C thuê lại. Ngược lại, phía ông Chính xác Đ nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông C là ông Hồng Văn H1 cùng vợ con sử dụng từ năm 1976 cho đến nay. Xét các chứng cứ do hai bên cung cấp, thấy rằng:

[2.1] Đối với các Chứng thư, Chứng khoán cũng như Biên lai thu thuế mà phía bà N cung cấp không thể hiện được vị trí các phần đất ở đâu, số thửa, số bản đồ vị trí tọa lạc; biên lai đóng thuế cho thửa đất đất nào... Ngoại trừ thửa đất 215, 03 thửa đất còn lại gồm các thửa 216, 217, 1077 đã được gia đình ông C cất nhà, trồng cây nuôi cá, tôn tạo xây dựng các công trình trên đất và sử dụng ổn định liên tục và công khai trong suốt thời gian dài mà không có ai phản đối. Quá trình quản lý, sử dụng các thửa đất này, trong sổ mục kê mà nguyên đơn cung cấp thể hiện: Thửa 216 do ông Hồng Văn H1 kê khai, thửa 217 và thửa 1077 do bà Hồng Thị K (con ông H1) kê khai. Sau đó, đến ngày 12/10/1990, ông Hồng Văn H1 đã được cấp quyền sử dụng đất, trong đó có thửa 133, tờ bản đồ số 06 (bản đồ M2), nay là thửa 216, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.080m² (bút lục số 217 - 218, 266), bà Hồng Thị K được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 16/3/1991 (đến ngày 27/3/2006 được cấp đổi Giấy CNQSD đất tại thửa 217 (Giấy CNQSD đất số SĐ 734754). Riêng thửa đất 215, bà N được cấp Giấy CNQSD đất vào ngày 07/8/2001, diện tích 3.814m².

[2.2] Bà N xác định 04 thửa đất đang tranh chấp với ông C là do phía bà N cho ông C thuê sử dụng từ năm 2002 nhưng không có gì chứng minh. Ngược lại, đối với thửa đất số 215, phía ông Chính xác Đ giữa hai bên có thực hiện việc hoán

đổi đất cho nhau. Cụ thể vào năm 2002, bà N dùng thửa đất số 215, tờ bản đồ số 7 để hoán đổi cho ông H1 lấy phần một phần đất (khoảng hơn 2.000m² do đào kênh thủy lợi chưa có đo đạc lại chính xác diện tích) đứng tên ông C trong Giấy CNQSD đất số AD 981495, thuộc một phần của thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07 và nhận thêm 3.000.000 đồng. Trình bày của ông C về việc hai bên hoán đổi đất cho nhau là có cơ sở phù hợp với lời khai của người làm chứng, xác nhận của chính quyền địa phương xác định có việc đổi đất giữa các bên đương sự, đồng thời cũng phù hợp với thực tế việc ông C đang sử dụng thửa đất 215 và bên bà N đang sử dụng một phần thửa đất 213. Ông C có yêu cầu phản tố đối với Nghe về việc yêu cầu công nhận việc đổi đất giữa bà N và ông H1 đối với phần đất hiện do ông C sử dụng tại thửa 215. Xét giao dịch hoán đổi đất giữa các đương sự:

[2.2.1] Việc hoán đổi đất giữa ông H1 và bà N không được lập thành văn bản, không được công chứng hoặc chứng thực và cũng không có chuyển tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Mặt khác, hộ gia đình bà N gồm có 03 thành viên, gồm bà N, ông Hồng Thanh N1 và bà Hồng Ngọc N2 (con bà N). Thửa đất 215 cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà N, nhưng chỉ có bà N tham gia giao dịch hoán đổi đất mà không có ý kiến của các thành viên còn lại. Cấp sơ thẩm xác định việc hoán đổi đất giữa các bên tham gia giao dịch đã vi phạm về hình thức và nội dung. Hơn nữa, vào ngày 27/9/2021, phía ông C đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 213 để vay vốn tại V2 chi nhánh B1. Quá trình vay vốn, phía V2 chi nhánh B1 đã khởi kiện vợ chồng ông C và được Tòa án nhân dân khu vực 6 - Cà Mau thụ lý số 375/2025/TLS-DS ngày 02/6/2025 và giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 55/2025/QĐST-DS ngày 03/9/2025. Trong quyết định số 55/2025/QĐST-DS thể hiện: Trường hợp ông C và bà N3 không thanh toán nợ cho V2, Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, gồm: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất, theo Giấy CNQSD đất số AD 981495 do UBND huyện H cấp ngày 27/4/2006, thửa đất số 213, tờ bản đồ số 7, diện tích 9.450m², đất tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; người sử dụng đất là ông Hồng Văn C...Do đó, xác định hợp đồng hoán đổi đất giữa bà N và ông H1 là vô hiệu. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C là có căn cứ.

[2.2.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng hoán đổi đất vô hiệu:

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, phía bà N và ông C đều xác định không yêu cầu xem xét xác định trị giá đối với công sức tôn tạo các phần đất tranh chấp.

Cấp sơ thẩm buộc phía bà N giao trả cho ông C phần đất diện tích đo đạc thực tế 3.873,2m² là một phần thuộc thửa 213. Ông C không có yêu cầu được nhận lại số tiền 03 triệu đồng mà phía bà N đã nhận. Ngược lại, phía ông C giao trả cho bà N trị giá phần đất tại thửa 215 có diện tích đo đạc thực tế là 3.639,6m² tương ứng với tổng số tiền là 181.980.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm phía ông C không có kháng cáo, chỉ có bà N, ông N1 và bà N2 kháng cáo. Tại phiên tòa, đại diện của bà N yêu cầu được nhận lại phần đất tại thửa 215. Thấy rằng, thửa 215 hiện nay có cạnh hướng Bắc giáp với phần đất bên bà N đang sử dụng, việc giao trả đất là thực hiện được. Do đó, cấp sơ thẩm chỉ buộc ông C giao trả phần đất tại thửa 215 bằng trị giá tiền là không không bảo đảm quyền lợi của phía bà N trong khi tại phiên tòa,

bà N có cung cấp xác nhận của chính quyền địa phương nơi bà N cư trú thể hiện gia đình bà N có nhu cầu sử dụng đất. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà N, buộc ông C giao trả phần đất tại thửa 215, tờ bản đồ số 7 cho bà N là phù hợp.

[3] Trong 04 thửa đất phía bà N kiện đòi ông C giao trả, gồm các thửa 215, 216, 217 và thửa 1077, phía ông C có yêu cầu phản tố liên quan đến thửa 215. Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu ông C giao trả 04 thửa đất trong khi cũng lại không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C về việc công nhận việc hoán đổi đất đối với thửa 215 là có mâu thuẫn. Mặt khác, việc ông H1 được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 217 và bà K được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 216 là đúng quy định của pháp luật. Tuy trong nội dung khởi kiện, bà N có yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho những người này. Cấp sơ thẩm không chấp nhận việc hủy giấy là không thuộc thẩm quyền theo quy định. Do cấp sơ thẩm có những thiếu sót trên, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại phần quyết định của bản án cho phù hợp.

[4] Do sửa án sơ thẩm, nên bà N, ông N1 và bà N2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thái Hồng N; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình (nay thuộc Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cà Mau).

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Hồng N kiện đòi ông Hồng Văn C giao trả diện tích 6.253,1m² (trong đó có thửa 214, diện tích 2.800m²; thửa 220, diện tích 350m²), tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Hồng N, buộc ông Hồng Văn C giao trả cho bà N phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3.639,6m² tại thửa 215, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau). Phần đất có vị trí, kích thước như sau:

- + Hướng Đông giáp kênh, dài 39,03m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Hồng Văn C, dài 37,7m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Hồng Văn C, dài 91,38m;
- + Hướng Bắc giáp đất bà Thái Hồng N, dài 101,16m;

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thái Hồng N kiện đòi ông Hồng Văn C giao trả các phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế tại mảnh trích đo địa chính ngày 07/11/2020, gồm các thửa đất cùng tờ bản đồ số 7: Thửa 216, diện tích 1.737,9m², thửa 217, diện tích 2.270m², thửa 1077, diện tích

3.000m², tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồng Văn C về việc công nhận quyền sử dụng đất của ông C đối với phần đất tại thửa 215, tờ bản đồ số 7, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.639,6m², tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau). Tuyên bố, hợp đồng đòi đất giữa bà Thái Hồng N với ông Hồng Văn H1 là vô hiệu. Về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

5.1. Buộc bà Thái Hồng N có nghĩa vụ giao trả cho ông Hồng Văn C phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.873,2m² là một phần thuộc thửa số 213, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp D, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp D, xã H, tỉnh Cà Mau). Phần đất có vị trí và kích thước như sau

- + Hướng Đông giáp đất ông Hồng Văn C, dài 134,08m;
- + Hướng Tây giáp kênh, dài 138,19m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Hồng Minh S3, dài 52,39m;
- + Hướng Bắc giáp đất ông Bùi Quốc L và bà Hồng Thị N4, dài 5,61m;

5.2. Phần đất buộc ông C giao trả cho bà N được xác định tại mục 3 phần “QUYẾT ĐỊNH” nói trên.

6. Vị trí, ranh giới, kích thước phần đất có diện tích 3.639,6m² và phần đất có diện tích 3.873,2m² được thể hiện chi tiết tại Sơ đồ phần đất tranh chấp do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 10/3/2025.

7. Trả lại cho ông N1 và bà N4 300.000 (ba trăm nghìn) đồng/người tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền số 0006154 và 0006155 cùng ngày 27/5/2025 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Bình (nay là Phòng Thi hành án khu vực 7 - Cà Mau) phát hành.

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

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

Nơi nhận:

- VKS nd tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 7 - CM;
- Phòng THA dân sự khu vực 7 - CM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Trọng Quế