

**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: 648/2025/DS-PT
Ngày: 11/11/2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

**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 Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai
Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 323/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 632/2025/QĐPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn X

Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Mỹ T

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh. (Nay là xã P, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lương Công Tạo

Đại chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

3. Người làm chứng: Ông Phan văn Út H

Địa chỉ: ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. Nay là xã P, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn X là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Lê Văn X trình bày: Ngày 22/01/2022 ông có đổi phần đất diện tích 1.300m² thửa 175 tờ bản đồ số 04 với phần đất diện tích 1.278m² thửa 580 tờ bản đồ số 04 của bà Phan Thị Mỹ T. Khi thỏa thuận đổi đất, bà T nhận phần đất của ông và chuyển nhượng cho người khác với số tiền 1.950.000.000đồng, còn ông nhận diện tích 1.278m² thửa 580 cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03397 ngày 15/4/2016 ông đã sử dụng ổn định từ năm 2022 đến nay. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T không thực hiện. Nay ông khởi yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích 1.278m² thửa 580 buộc bà T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Bị đơn bà Phan Thị Mỹ T trình bày: Bà là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 580, do bà đi làm ăn xa có gửi cho chị ruột là bà Phan Thị B (là vợ của ông Lê Văn X) giữ gìn giấy chứng nhận quyền sử dụng. Năm 2022 bà Phan Thị B chết bà nhiều lần đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông X không trả mà còn khởi kiện bà. Bà không có đổi đất và cũng không nhận số tiền 1.950.000.000đồng vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X, bà phản tố yêu cầu ông X trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.278m² thửa 580.

Tại bản án sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, nay là Tòa án nhân dân khu vực 3, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc ông Lê Văn X giao trả cho bà Phan Thị Mỹ T quyền sử dụng đất diện tích 1.278m² thửa 580 tờ bản đồ số 04 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03397 ngày 15/4/2016 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho bà Phan Thị Mỹ T. Đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (kèm theo mảnh trích đo số 06/VPĐKĐĐ ngày 08/01/2024).

Buộc bà Phan Thị Mỹ T thanh toán cho ông Lê Văn X số tiền 14.112.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn Ông Lê Văn X có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không thừa nhận có việc đổi đất cũng như nhận tiền gì của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn X kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 1.278m² thuộc thửa 580 là của bà Phan Thị Mỹ T được thừa kế từ cha mẹ chết để lại, do bà T đi làm ăn xa nên phần đất này do bà Phan Thị B là chị ruột của bà T canh tác, đồng thời bà B giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất này cho bà T, năm 2022 bà B chết thì giấy chứng nhận do ông X cất giữ. Ông X khởi kiện bà T yêu cầu chuyển nhượng thửa đất 580 lại cho ông vì giữa ông với bà T có việc đổi đất cho nhau, cụ thể ông đổi cho bà T phần đất diện tích 1.300m² thuộc thửa 175 lấy 1.278m² thửa 580 của bà T, nhưng bà T không thừa nhận có việc đổi đất với ông X.

Quá trình giải quyết vụ án ông X trình bày ông chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.300m² sang cho bà T, có lúc ông lại khai ông đưa số tiền 1.950.000.000đồng tương đương 1.300m² cho bà T, tuy nhiên ông không cung cấp được các giấy tờ chứng minh có việc chuyển quyền sử dụng đất 1.300m² thửa 175 sang cho bà T cũng như không có biên nhận giao số tiền 1.950.000.000đồng cho bà T, mặc khác căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (BL 16) ngày 22/01/2022 thể hiện vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Phan Ngọc H1

diện tích 5.951m² thửa 175 với giá 1.200.000.000đồng, như vậy không có căn cứ cho rằng ông X đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà T cũng như giao cho bà T số tiền 1.950.000.000đồng, đối với lời khai của ông H cho rằng ông X đã giao đất cho bà T, bà T sang bán phần đất của ông X và nhận 1.950.000.000đồng là không có căn cứ chứng minh. Do vậy cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn X là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn X được miễn theo quy định người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khoá 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông Lê Văn X

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 3, thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

Buộc ông Lê Văn X giao trả cho bà Phan Thị Mỹ T quyền sử dụng đất diện tích 1.278m² thửa 580 tờ bản đồ số 04 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03397 ngày 15/4/2016 do Sở tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho bà Phan Thị Mỹ T. Đất tọa lạc tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ). (kèm theo mảnh trích đo số 06/VPĐKĐĐ ngày 08/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai- Sở tài nguyên và môi trường thành phố C).

Buộc bà Phan Thị Mỹ T thanh toán tiền cây trồng cho ông Lê Văn X số tiền 14.112.000đồng.

Chi phí đo đạc, định giá: Ông Lê Văn X phải chịu 5.000.000đồng (ông X đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn X được miễn theo quy định người cao tuổi. bà Phan Thị Mỹ T được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu số 0006691 ngày 25/12/2024 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 3).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn X được miễn theo quy định người cao tuổi.

Trường hợp Bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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, TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3, TP. Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3, TP. Cần

Thơ;

- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 11 tháng 11 năm 2025.

