

Bản án số: 835/2025/DS-PT

Ngày: 08-12-2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng đất
và quyền sử dụng đất”.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Ngày 08/12/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 636/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 628/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa phúc thẩm vụ án dân sự số: 506/TB-TA ngày 01 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Duy K, sinh năm 1989.

1.2. Nguyễn Duy K1, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Tổ D, Ấp A, xã M (xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Duy K, anh Nguyễn Duy K1: Anh Lê Ngọc P, sinh năm 1997 (Có mặt). Địa chỉ: Số D, ấp H, xã T (xã T, huyện L), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/4/2023 và ngày 17/4/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Duy K, anh Nguyễn Duy K1: Luật sư Trần Tấn T là thành viên Công ty L và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (Có mặt).

2. Bị đơn: Nguyễn Văn S, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ D, Ấp A, xã M (xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Thị V, sinh năm 1941 (chết ngày 17/6/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị V:

3.1.1. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1961 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp M, xã M (Ấp D, xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.1.2. Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã T (xã T, huyện T), tỉnh Đồng Tháp.

3.1.3. Nguyễn Văn B, sinh năm 1966 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã M (xã B, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.1.4. Nguyễn Thị S1, sinh năm 1968 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T (xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang), tỉnh Đồng Tháp.

3.1.5. Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã M (xã B, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Phạm Thị D (N), sinh năm 1969 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, Đình Công T2, khóm T, phường S (phường A, thành phố S), tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Hồ Kim N1, sinh năm 1995 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ D, Ấp A, xã M (xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 17/5/2023, Đơn yêu cầu bổ sung ngày 21/10/2024, anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 là nguyên đơn, có anh Lê Ngọc P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 1.312,3m² thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp) là của ông nội Nguyễn Văn T3 cho cha ruột ông Nguyễn Văn H1 sử dụng từ trước năm 1992, cất nhà và trồng cây ăn trái. Hiện nay, vợ chồng anh K và chị N1 cùng với anh K1 đang sử dụng đất. Sau đó thì được biết ông Nguyễn Văn S là em cùng cha khác mẹ với ông H1 đã thực hiện thủ tục nhận thừa kế để đứng tên quyền sử dụng đất.

Nay anh K, anh K1, bà V và bà D là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S tại thửa đất 181, công nhận thửa đất là của ông Nguyễn Văn H1. Trường hợp được chấp nhận yêu cầu thì thống nhất giao cho anh K1 và anh K được đăng ký quyền sử dụng đất.

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/11/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn S là bị đơn trình bày:

Ông S thống nhất thửa đất 181 có diện tích đo đạc thực tế là 1.312,3m², ông S được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/01/2022 do nhận thừa kế theo di chúc của cha Nguyễn Văn T3 và mẹ Nguyễn Thị Ú. Do đó, nay ông S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà yêu cầu anh K, anh K1, chị N1 là những người đang sử dụng đất di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho ông S phần đất nêu trên.

Trước đây ông S khởi kiện yêu cầu anh K và anh K1 thực hiện thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất mà ông S và ông H1 đã thống nhất vào ngày 10/10/2018, nội dung thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa thửa 181, thửa 57 của ông S và thửa 110 của ông H1. Nay ông S rút toàn bộ yêu cầu về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất, chỉ còn yêu cầu anh K, anh K1, chị N1 là những người đang sử dụng đất di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho ông S thửa đất 181.

Tại Đơn yêu cầu bổ sung ngày 21/10/2024, bà Nguyễn Thị V và bà Phạm Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây, diện tích đất 1.241,2m² thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là của ông Nguyễn Văn T3 (đã chết) cho ông Nguyễn Văn H1 (đã chết) quản lý và sử dụng từ trước năm 1992 cho đến nay.

Vào năm 1992, ông H1 đã cất nhà để sinh sống và trồng cây ăn trái trên phần diện tích đất này. Ông H1 và bà D chung sống với nhau có 02 người con tên là Nguyễn Duy K và Nguyễn Duy K1. Do cuộc sống nghèo khổ nên bà D bỏ lại chồng và các con đi làm ăn nơi khác từ năm 2005 cho đến nay. Bà V, bà D được biết ông Nguyễn Văn S là em cùng cha khác mẹ với ông H1 đã đi kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất 1.241,2m² thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 6 đứng tên Nguyễn Văn S.

Sau khi ông Nguyễn Văn S kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6 thì ông Nguyễn Văn H1 không đồng ý và yêu cầu ông S trả lại phần đất mà cha cho ông H1 từ năm 1992. Ông H1 đã khởi kiện vào khoảng năm 2017, sau đó hai bên thỏa thuận được về việc chuyển đổi đất cho ông H1 được sử dụng thửa 181 và một phần thửa 57 của ông S, đủ diện tích 1.600m², ông S được sử dụng thửa 110 của ông H1. Do hai bên thỏa thuận được nên ông H1 rút đơn khởi kiện.

Ngoài ra, theo Bản án 127/2004/DSPT ngày 05/4/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhận định ông Nguyễn Văn T3 đã cho con là ông Nguyễn Văn H1 1.000m² nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất (khu đất đang được các con ông H1 quản lý và sử dụng). Tại văn bản thỏa thuận ông S đã xác định quyền sử dụng đất thửa 181 là của ông H1. Mặc khác gia đình ông H1 đã sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1992 đến nay và phần mộ của ông H1 cũng được chôn cất trên phần đất này.

Nay anh K, anh K1, bà V và bà D là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Văn S đứng tên và công nhận thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn H1. Không đồng ý thực hiện thủ tục đổi đất nữa. Trường hợp được chấp nhận yêu cầu thì bà V và bà D thống nhất giao cho anh K1 và anh K được đăng ký quyền sử dụng đất hình thức đồng sử dụng.

Tại phiên hòa giải, chị Hồ Kim N1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị N1 là vợ của anh Nguyễn Duy K. Chị N1 và anh K sống và canh tác, trồng cây trên các thửa đất tranh chấp từ năm 2021 đến nay. Chị N1 thống nhất toàn bộ lời trình bày của anh K, trong vụ án này chị N1 không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S đối với anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 về việc thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa thửa 181 và thửa 57 do ông Nguyễn Văn S đứng tên với thửa 110 do ông Nguyễn Văn H1 đứng tên, cùng tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị V (đã chết ngày 17/6/2025, có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn T1), bà Phạm Thị D, anh Nguyễn Duy K, anh Nguyễn Duy K1 về việc công nhận cho anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 được quyền sử dụng diện tích đo đạc thực tế 1.312,3m² thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M9, M12, M13, M14 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp được phê duyệt ngày 30/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đồng Tháp, nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 - Đồng Tháp.

Anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng

ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên với hình thức đồng sử dụng.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn S tại thửa 181, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, nay là xã M, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 đối với diện tích đo đạc thực tế theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp được phê duyệt ngày 30/5/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 21/8/2025 ông Nguyễn Văn S không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp. Trường hợp không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 di dời tài sản trả lại cho ông S thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn S trình bày: Trước đây, giữa ông và ông H1 có tranh chấp quyền sử dụng đất với nhau, được Tòa án hòa giải thì ngày 10/10/2018 giữa ông và ông H1 đã thỏa thuận và thống nhất đổi đất với nhau. Sau khi, ông H1 chết thì các con ông H1 là anh K và anh K1 lại không chịu thực hiện theo nội dung mà ông và ông H1 đã thỏa thuận, không giao đất cho ông sử dụng mà tự ý chặt bỏ những cây trồng trên đất đã đổi cho ông và tự trồng lại cây trồng khác. Do đó, ông đã khởi kiện yêu cầu anh K và anh K1 giao đất cho ông sử dụng, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án anh K, anh K1 nhiều lần kéo dài không đồng ý giao đất cho ông sử dụng theo nội dung đã thỏa thuận mà yêu cầu ông phải trả giá trị cây trồng và tiền bơm cát trên đất. Sau đó, anh K và anh K1 không đồng ý đổi đất mà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Do các con ông H1 không muốn thực hiện hợp đồng đổi đất nên ông không đồng ý đổi đất nữa mà yêu cầu gia đình anh K, anh K1 di dời tài sản trả lại thửa đất 181 cho ông sử dụng.

Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp cho rằng ông rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông và xác định ông là bị đơn là không xem xét đến yêu cầu khởi kiện của ông. Do anh K và anh K1 không đồng ý thực hiện hợp đồng đổi đất nên ông yêu cầu anh K và anh K1 di dời tài sản trả lại thửa đất số 181 cho ông, còn anh K và anh K1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông là 02 yêu cầu khác nhau. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem

xét yêu cầu của anh K và anh K1 cho rằng yêu cầu của ông là ý kiến đối với yêu cầu của anh K và anh K1 là hoàn toàn phiến diện, không xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ngoài ra, ông là người được đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất 181 trên cơ sở nhận thừa kế từ di chúc hợp pháp của cha ông, việc cha ông lập di chúc để lại thửa đất cho ông là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến di chúc là vi phạm quy định pháp luật, đánh giá một cách phiến diện làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy bản án sơ thẩm đã xử và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Luật sư Trần Tấn T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 trình bày: Căn cứ nguồn gốc đất có sự thừa nhận của ông S xác định là của cụ Nguyễn Văn G cho ông Nguyễn Văn H1 và ông H1 đã sử dụng liên tục từ năm 1992 đến nay. Việc Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là sai hoàn toàn. Phiên tòa sơ thẩm, ông S đã yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đổi đất nên yêu cầu di dời tài sản, cây trồng chỉ là ý kiến phản bác đối với yêu cầu của anh K, anh K1 và Tòa án cấp sơ thẩm thay đổi tư cách đương sự là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Anh Lê Ngọc P là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 trình bày: Thống nhất trình bày của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Nguyễn Văn S thực hiện đúng và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S; Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp và giao hồ sơ lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 220/PB-VKS-DS ngày 08/12/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Tháp thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc ông Nguyễn Văn S nộp đơn kháng cáo ngày 21/8/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn T1, bà Phạm Thị D, chị Hồ Kim N1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

- Ngày 27/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp) ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 434/TB-TLVA, theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề: Yêu cầu anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 phải chuyển giao và sang tên phần diện tích 394,8m², thuộc thửa 110, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông S được quyền sử dụng đất. Ông S đồng ý đổi ngang một phần diện tích 394,8m² (nằm trong phần diện tích 1.241,2m²) thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 6, do ông S đứng tên quyền sử dụng đất bằng với diện tích thửa 110 cho anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 tại vị trí nhà ở của anh K và anh K1 để anh K và anh K1 không phải di dời nhà ở. Phần diện tích còn lại là 846,4m² (1.241,2m² - 394,8m² = 846,4m²) thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 6, ông S yêu cầu anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 phải di dời toàn bộ cây trồng để trả lại quyền sử dụng đất cho ông S.

- Ngày 29/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án bị đơn yêu cầu phản tố số 1198/TB-TLVA, theo đơn yêu cầu của anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.241,2m² do ông Nguyễn Văn S đứng tên quyền sử dụng đất, để anh K và anh K1 được đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Ngày 01/11/2024, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 1198/TB-TLVA, theo yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Duy K, anh Nguyễn Duy K1 và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị V, bà Phạm Thị D (Nga) yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề: Hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Văn S đứng tên và công nhận thửa đất số 181, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Nguyễn Văn H1.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết về thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông S với ông H1 nữa mà chỉ còn ý kiến đối với tranh chấp quyền sử dụng đất của phía bị đơn. Xét thấy, việc ông S trình bày như trên là thuộc trường hợp rút yêu cầu khởi kiện về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông S. Lời trình bày của ông S không đồng ý yêu cầu của phía bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và yêu cầu những người đang sử dụng đất phải di dời tài sản để trả đất được xem xét là ý kiến phản đối đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Do trong vụ án, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự thay đổi địa vị tố tụng, anh K và anh K1 trở thành nguyên đơn, ông S trở thành bị đơn.

Tại Biên bản hòa giải ngày 17/3/2025 (bút lục 137) do anh K và anh K1 không đồng ý thực hiện thỏa thuận đổi đất giữa ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn S lập ngày 10/10/2018 nên ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu anh K và anh K1, chị N1 là những người đang sử dụng đất phải di dời toàn bộ cây trồng, nhà cửa đã xây dựng trên thửa 181 để trả lại toàn bộ thửa 181 cho ông S, không yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận đổi đất nữa.

Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 07/8/2025, ông S trình bày: “...Do đó nay tôi yêu cầu anh K1 và anh K trả lại thửa 181 cho tôi, không yêu cầu đổi đất như đơn khởi kiện trước đây nữa.” (trang 4) và phần Chủ tọa phiên tòa hỏi ông Nguyễn Văn S: “Hỏi: Đối với phần diện tích còn lại là $846,1m^2$ ($1.241,2m^2 - 394,8m^2 = 846,1m^2$) thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 6, ông yêu cầu anh K và anh K1 di dời toàn bộ cây trồng, trả lại quyền sử dụng đất cho ông phải không?

Đáp: Đúng.

Hỏi: Tại phiên hòa giải cuối cùng, ông trình bày thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu anh K và anh K1, chị N1 là những người đang sử dụng đất phải di dời toàn bộ cây trồng, nhà cửa đã xây dựng trên thửa 181 để trả lại toàn bộ thửa 181 cho ông S, không yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận đổi đất nữa phải không?

Đáp: Đúng, hôm nay tôi giữ nguyên nội dung thay đổi như vậy.

Hỏi: ...Nay ông không yêu cầu đổi đất nữa mà yêu cầu người đang sử dụng đất phải trả lại thửa 181 cho ông thì lời trình bày này là thuộc trường hợp ông rút đơn yêu cầu khởi kiện về chuyển đổi quyền sử dụng đất, việc yêu cầu người

đang sử dụng đất phải trả lại thửa 181 là phản bác đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của phía bị đơn, ông có thống nhất không?

Đáp: Tôi thống nhất, miễn là Tòa án giải quyết cho tôi buộc di dời nhà cửa, cây cối mồ mã trả thửa 181 cho tôi.

Hỏi: Hội đồng xét xử đề nghị ông xác định lại ông có rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện không?

Đáp: Tôi rút yêu cầu khởi kiện. Tôi không đồng ý yêu cầu của bên kia yêu cầu hủy giấy mà phải trả đất cho tôi. (T4 và 6).

...

Ông S đáp: Tôi yêu cầu anh K, anh K1, chị N1 là những người đang sử dụng đất di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho tôi thửa đất 181. Tôi không đồng ý bồi thường. (Trang 1)".

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định lời trình bày của ông S không đồng ý yêu cầu của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và yêu cầu những người đang sử dụng đất phải di dời tài sản để trả đất được xem xét là ý kiến phản đối đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập là chưa phù hợp. Ông S chỉ rút một phần yêu cầu khởi kiện, vẫn còn yêu cầu người sử dụng đất di dời toàn bộ cây trồng, tài sản để trả lại quyền sử dụng đất cho ông S, đây là quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét hết yêu cầu khởi kiện của ông S và căn cứ Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự thay đổi địa vị tố tụng, anh K và anh K1 trở thành nguyên đơn, ông S trở thành bị đơn là chưa phù hợp và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn S.

Từ những phân tích nêu trên, xét những thiếu sót, vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần thiết hủy bản án sơ thẩm số 33/2025/DS-ST ngày 07/8/2025, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn S yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, giao về Tòa án sơ thẩm xét xử lại là có căn cứ chấp nhận. Từ đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Duy K và anh Nguyễn Duy K1 tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2025/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp.

3. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông Nguyễn Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001783 ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT, KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 11 – Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 9 – Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông