TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 559/2025/DS-PT
Ngày 28-5-2025.
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1090/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 20 – 9 – 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1448/2025/QĐPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1949; địa chỉ: Ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Lưu Phương T, Luật sư thuộc Công ty TNHH L4, Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Quách Văn T1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; có mặt.

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

+ Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1964; vắng mặt.

+ Ông Quách Nhật L, sinh năm 1990; có mặt.

+ Ông Quách Hải L1, sinh năm 1992; vắng mặt.

+ Ông Quách Trường L2, sinh năm 1995; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà Lê Thị Như Q, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp B, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông Nhật L, ông Hải L1, ông Trường L2 và bà Q: Ông Quách Văn T1, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; có mặt

+ Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1984; có mặt.

+ Bà Lê Thị Thúy A, sinh năm 1991; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn K, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 26/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/11/2020, đơn xác nhận yêu cầu khởi kiện ngày 13/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2015, giữa ông với ông Quách Văn T1 thực hiện giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng đất, cụ thể, ông giao 1.500 m^2 đất cho ông T1 để nhận phần đất ngang 03m, dài hết hậu đất (theo đo đạc thực tế, một cạnh dài 65,48m, một cạnh dài 65,68m, có diện tích là 196,7m^2), nhưng ông T1 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cả diện tích 1.500m^2 và diện tích 196,7m^2.

Sau đó, ông T1 nói hùn thêm 02m ngang để làm lối đi chung với ông H (ông H 02m, ông T1 02m), nhưng hiện tại ông có 03m nên ông T1 chỉ còn 01m, ông T1 đồng ý trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng của 01m đất nhưng đến nay chưa thực hiện. Do đó, ông yêu cầu Toà án giải quyết: buộc ông T1 phải trả diện tích đất 196,7m^2, thuộc thửa 318, tờ bản đồ số 24, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu; hủy một phần GCNQSD đất cấp ngày 18/7/2016, số CC299171 cho ông T1 đối với diện tích 196,7m^2; trường hợp ông T1 có nhu cầu sử dụng diện tích đất này thì phải trả giá trị đất theo giá thị trường.

Bị đơn ông Quách Văn T1 trình bày:

Giữa ông với ông H có thỏa thuận chuyển đổi đất như lời trình bày của ông H là đúng, nhưng phần đất ông giao cho ông H (ngang 03m, dài 65,45m để làm lối đi). Sau đó, hai bên thỏa thuận, ông hùn thêm 01m ngang để làm lối đi chung cùng với ông H (Văn bản thỏa thuận ngày 09/02/2015). Ông đã được cấp

GCNQSD đất đối với các phần đất chuyển đổi giữa hai bên. Do các bên thỏa thuận hùn đất với nhau để làm lối đi chung nên nếu trả đất cho ông H thì các hộ phía sau không có lối đi ra lộ công cộng. Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu trả đất của ông H, còn việc hủy GCNQSD đất số CC 299171 thì ông chấp nhận, nhưng với điều kiện là giao cho Nhà nước làm đường đi chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/9/2023, ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị Thúy A, Nguyễn Ngọc T2, Quách Tường L3, Quách Hải L1, bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Trước đây ông H có chuyển nhượng diện tích phía sau phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị Thúy A với chiều ngang 09 m, dài 30 m, bà Nguyễn Thị T4 với chiều ngang 05 m dài 30m. Còn ông T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T2, Quách Tường L3, Quách Hải L1 tổng cộng ngang 25m dài 33m. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T1 và ông H có thỏa thuận để 01 phần đất làm lối đi chung ngang 04 m, dài 65,45m, không bên nào được giành làm của riêng. Hiện ông H yêu cầu ông T1 trả đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà nên các ông bà yêu cầu ông T1, ông H thực hiện đúng cam kết để các ông bà có lối đi ra lộ 19/5.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đối với Quách Nhật L, Lê Thị Như Q trình bày: Ông T1 là cha ruột của ông bà. Nhà của ông bà ở phía sau diện tích đất tranh chấp cũng như các hộ dân còn lại. Nếu ông H lấy lại đất sẽ ảnh hưởng đến việc kinh doanh của các hộ dân, vì xe không vào được và không còn đường đi nào khác; yêu cầu diện tích đất ông H và ông T1 đang tranh chấp làm đường đi công cộng cho những hộ dân đi ra lộ 19/5.

Tại Văn bản số 2144 ngày 24/5/2023 của UBND huyện Đ, xác định việc UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất cho hộ ông T1 ngày 28/7/2016, diện tích 262 m^2, thửa 318, tờ bản đồ số 24, số phát hành CC299171 là đúng nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Văn bản số 101/UBND ngày 19/6/2024 của UBND thị trấn G, huyện Đ xác định, phần đất đang tranh chấp không có quy hoạch đường đi *(hiện trạng có đường hẻm đi do dân tự phát bắt đầu tiếp giáp từ đường A đi ngang qua tiếp giáp với đường quy hoạch số 9, tiếp đến là đường L*).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 20 – 9 – 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Quách Văn T1.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số được cấp CC 29171 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 18/7/2016 cho hộ ông Quách Văn T1 đối với diện tích 196,7m^2 tại thửa số 318, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc

tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 196,7m^2, tại thửa số 318, tờ bản đồ số 24, đất toạ lạc tại ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 26/9/2024, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Việc giao kèo hoán đổi đất giữa ông H và ông T1 là tự nguyện và đã giao đất cho bị đơn, nhưng bị đơn ông T1 không giao đất cho nguyên đơn là gây thiệt thòi cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSD đất cấp cho ông T1 đối với đất tranh chấp thì đương nhiên đất này không thuộc quyền sử dụng của ông T1, nhưng không buộc ông T1 giao đất tranh chấp cho ông H là thiếu sót. Các hộ dân phía sau phần đất tranh chấp có lối đi ra đường L, không sử dụng phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn đối với Bị đơn.

Bị đơn tranh luận: Việc ông H và ông T1 thỏa thuận với nhau đổi đất là để bán, đảm bảo lối đi cho các hộ phía trong, nếu không thì không ai mua phần đất phía trong. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSD đất cấp cho ông T1 đối với đất tranh chấp, nhưng không buộc ông T1 giao đất này cho ông H là giải quyết chưa triệt để vụ án, đề nghị chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông T1 giao đất tranh chấp cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn, thấy rằng, ngày 09/02/2015, giữa ông H với ông T1 có lập tờ *"giao kèo hoán đổi, mua bán đất"*, theo đó, ngoài nội dung mua bán đất, hai bên còn chuyển đổi đất cho nhau, cụ thể, ông H giao cho ông T1 phần đất diện tích 1.500m^2 để đổi lấy 196,7m^2 đất tại thửa số 318, tờ bản đồ số 24, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi chuyển đổi, ông T1 đã nhận đất và đã được cấp GCNQSD đất, còn phần đất 196,7m^2 ông T1 chưa giao cho ông H và đứng tên trong GCNQSD đất, vì theo ông T1 phần đất này hai bên thỏa thuận dùng làm lối đi chung ra đường công cộng, nhưng ông H không thừa nhận.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, hủy GCNQSD đất cấp cho ông T1 đối với diện tích 196,7m^2 đất, nhưng không buộc ông T1 giao phần đất này cho ông H.

[4] Theo tờ giao kèo ngày 09/02/2015 nêu trên, thì: *Bên A [ông T1] có phần đất mặt tiền đường A, bên A đồng ý đổi trọn cho bên B [ông H] chiều ngang 03 mét, dài hết hậu đất, đồng thời bên A đồng ý hùn thêm 01 mét chiều ngang, dài hết đất cùng với bên B để làm một lối đi chung ra phía sau hậu chiều 4 mét; bên B đồng ý hoán đổi 03 mét chiều ngang đất nêu trên cho bên A bằng một phần đất của bên B, diện tích 1.500m^2; bên B cũng đồng ý sang thêm cho bên A phần đất 1000m^2 liền kề với phần đất đã hoán đổi và cùng với bên A hùn đất làm đường đi chung ra phía trước. Hai bên cam kết lối đi thuộc quyền sử dụng chung của hai bên, không bên nào được giành làm của riêng,...* Và tại biên bản ghi lời khai ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị Thúy A, bà Nguyễn Ngọc T2, ông Quách Tường L3, ông Quách Hải L1, bà Nguyễn Thị T4 trình bày: *Trước đây ông H có chuyển nhượng diện tích phía sau phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị Thúy A với chiều ngang 09 m, dài 30 m, bà Nguyễn Thị T4 với chiều ngang 05 m dài 30m. Còn ông T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T2, Quách Tường L3, Quách Hải L1 tổng cộng ngang 25m dài 33m. Tại thời điểm chuyển nhượng ông T1 và ông H có thỏa thuận để 01 phần đất làm lối đi chung ngang 04 m dài 65,45m, không bên nào được dành làm của riêng. Nay, ông H yêu cầu ông T1 trả đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà. Nên, yêu cầu ông T1, ông H thực hiện đúng cam kết để các hộ mua đất phía trong có lối đi ra lộ 19/5*.

[5] Xét thấy, ông H không thừa nhận có thỏa thuận với các ông bà Nguyễn Văn T3, Lê Thị Thúy A, Nguyễn Ngọc T2, Quách Tường L3, Quách Hải L1 và Nguyễn Thị T4, dùng phần đất 196,7m^2 để làm lối đi chung; tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn, Bị đơn xác định trong giấy tờ chuyển nhượng đất giữa các bên không thể hiện phần đất này là lối đi chung. Trong vụ án này, các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất (liên quan đến hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất) chứ không tranh chấp yêu cầu mở lối đi chung nên việc ông T1 không giao phần đất tranh chấp cho ông H là không đúng với quy định của pháp luật về chuyển đổi đất. Mặt khác, tại Văn bản số 101/UBND ngày 19/6/2024 của UBND thị trấn G, huyện Đ xác định: Phần đất đang tranh chấp không có quy hoạch đường đi và *"hiện trạng có đường hẻm đi do dân tự phát bắt đầu tiếp giáp từ đường A đi ngang qua tiếp giáp với đường quy hoạch số 9, tiếp đến là*

đường L”. Như vậy, trường hợp các ông bà nêu trên muốn sử dụng phần đất tranh chấp để làm lối đi thì phải thương lượng với ông H để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên; trường hợp cho rằng việc sử dụng đất của các ông bà không có lối đi nào khác ra đường công cộng thì có quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi theo quy định của pháp luật.

[6] Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa Bản án sơ thẩm, buộc ông T1 giao diện tích đất tranh chấp cho ông H.

[7] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác. Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng khác là 6.286.608 đồng nên buộc Bị đơn phải hoàn trả lại cho Nguyên đơn số tiền trên.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[9] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2024/DS-ST ngày 20 - 9 - 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng: Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn ông Quách Văn T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Quách Văn T1 giao trả cho ông Nguyễn Văn H phần đất, diện tích 196,7m^2, tại thửa số 318, tờ bản đồ số 24, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc ông Quách Văn T1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H chi phí tố tụng khác là 6.286.608 (sáu triệu hai trăm tám mươi sáu ngàn sáu trăm linh tám) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về án phí sơ thẩm: Ông Quách Văn T1 phải chịu 300.000 đồng.

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

3. Án phí phúc thẩm: Các bên không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 7a, 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn