

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 910/2025/DS-PT

Ngày: 14-08-2025

V/v Tranh chấp về đòi tài sản và  
hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 14 tháng 08 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 628/2025/TLPT-DS ngày 09/7/2025 về việc: “Tranh chấp về đòi tài sản và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3997/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Trọng H, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu phố C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị Y, sinh năm 2001; địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023); có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Trần Văn N, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1969; có mặt;
2. Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1991; có mặt;
3. Bà Trần Ngọc Thùy D, sinh năm 1998; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

4. Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1970; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ A, khu phố K, phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; địa chỉ: số B N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H:* Ông Đỗ Hải H1, sinh năm 1994; địa chỉ: Số B - B C, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/02/2025); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 25/12/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của nguyên đơn ông Trần Trọng H là bà Huỳnh Thị Y trình bày:*

Ông Trần Trọng H có một phần đất diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 884,4m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế diện tích 908,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2201 tờ bản đồ số 22 tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 05189 ngày 31/7/2014 cho mẹ ông H là bà Lê Thị Thu T2, cập nhật biến động tặng cho ông H ngày 30/6/2022. Đất này có nguồn gốc do mẹ ông H là bà T2 tặng cho. Do đất ông H để không, không có sử dụng nên ông Trần Văn N là người có đất liền kề với thửa đất của ông H có xin ông H là cho ông N trồng cây ăn trái. Vì nghĩ cho ông N trồng cây không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H nên ông đồng ý. Khi cho ông N trồng cây, ông H có nói với ông N là khi nào có nhu cầu sử dụng đất thì ông N phải chặt cây trả lại đất cho ông H, ông N đồng ý và không có ý kiến gì. Do ông H sống ở thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên ít tới lui, thăm nom đất. Thời gian gần đây đến kiểm tra thì ông H phát hiện ông N tự ý xây nhà tạm, chòi lá trên thửa đất số 2201 của ông H mà không được sự đồng ý của mình. Sau đó, ông H đã nhiều lần yêu cầu ông N thanh lý cây, di dời nhà tạm trả lại đất cho ông H nhưng ông N không đồng ý.

Đối với việc ông N nói mẹ ông H là bà T2 cùng chồng là ông T3 thỏa thuận chuyển đổi cho ông N thửa đất số 2201 của ông H thì ông H hoàn toàn không biết việc này, đất ông H đã được bà T2 tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N tháo dỡ nhà, công trình trên đất, thanh lý, chặt hạ cây trồng trên đất để trả lại thửa đất số 2201

tờ bản đồ số 22 diện tích 908,7m<sup>2</sup> tại phường A, thành phố B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông H.

Nguyên đơn ông H không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn ông N.

*Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn N trình bày:*

Ông N hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 2201 tờ bản đồ số 22 tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Trên đất ông H có tài sản là nhà tạm, chòi lá và cây trồng, cụ thể đã thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Thời gian ông H làm chòi lá này là tháng 5/2023, nhà tạm thì đã xây trước đó. Đất này có nguồn gốc đất là của ông T3 và vợ là bà T2 (mẹ của nguyên đơn ông H, ông T3 đã chết) thỏa thuận đổi với ông N. Theo thỏa thuận ông T3, bà T2 đổi cho ông N thửa đất số 2201, ông N sẽ giao cho ông T3, bà T2 một phần đất ruộng không rõ là diện tích bao nhiêu nhưng khoảng hơn 2.000m<sup>2</sup>, diện tích, vị trí và số thửa đất hoán đổi đã thể hiện tại bản vẽ đất tranh chấp. Ông N thỏa thuận trực tiếp thỏa thuận đổi với ông T3, khi thỏa thuận đổi thì hai bên chỉ chỉ đất ngoài thực tế rồi sử dụng chứ không làm thủ tục đăng ký sang tên đổi với phần chuyển đổi, thời điểm chuyển đổi thì đất hai bên đều được cấp giấy chứng nhận và giấy của ai thì người đó vẫn giữ cho đến nay.

Thỏa thuận chuyển đổi đất giữa hai bên là đổi sử dụng lâu dài không trả lại chứ không phải chỉ đổi sử dụng, canh tác một thời gian rồi trả lại, khi đổi chỉ nói bằng lời nói mà không lập văn bản giữa hai bên. Lý do không làm thủ tục sang tên vì điều kiện kinh tế khó khăn và cũng thời điểm này sổ đất hai bên đang thế chấp ngân hàng để vay vốn. Sau khi nhận đất từ ông N thì ông T3, bà T2 có sử dụng trồng cao su, hiện tại cao su này đã thanh lý từ năm 2022. Hiện tại, đất này để trống không ai sử dụng, thời gian hai bên chuyển đổi đất là khoảng năm 2005.

Nay, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

Ông N không yêu cầu ông H trả chi phí cải tạo, san lấp, công sức gìn giữ, quản lý hay chi phí khác đối với thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) vì trong thời gian sử dụng đất ông N chỉ bỏ chi phí thuê người san lấp thửa đất số 2201 chứ không đổ thêm đất hay cải tạo gì khác đối với thửa đất số 2201.

Ông N có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho ông N được quyền sử dụng phần đất diện tích qua đo đạc là 908,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T3 và bà T2 năm 2005.

*Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày:* Bà T là vợ ông N. Bà T thống nhất toàn bộ ý kiến của ông N, bà T không có ý kiến gì khác. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N.

*Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T1 và bà Trần Ngọc Thùy D trình bày:* Ông T1 và bà D là con của

ông N và bà T, ông T1 và bà D thống nhất với ý kiến của ông N. Ông T1 và bà D không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T2 trình bày:*

Ông H là con của bà T2 và ông Nguyễn Văn T3, ông T3 chết năm 2019. Thừa đất mà ông H khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn N trả lại có nguồn gốc của cha bà T2 là ông Nguyễn Văn T4 tặng cho bà T2 từ năm 2004. Thừa đất này chỉ là một phần trong thửa đất lớn bà T2 được tặng cho. Khoảng năm 2010, ông T3 là chồng bà T2 có thỏa thuận đổi phần đất hiện tại thuộc thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà T2 cho ông N để ông T3, bà T2 được sử dụng phần đất ruộng của ông N phía bên trong. Mục đích đổi là để ông T3, bà T2 có đất canh tác, trồng trọt, hai bên chỉ thỏa thuận đổi một thời gian để canh tác, trồng trọt chứ không thỏa thuận chuyển đổi luôn nên không làm thủ tục chuyển đổi tại cơ quan nhà nước. Thời điểm đổi thì phần đất bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ông N đổi cho bà T2 và ông T3 thì bà T2 và ông T3 có trồng cao su khoảng 10 năm. Đến năm 2019-2020, bà T2 thanh lý cây giao trả lại đất cho ông N nhưng ông N không nhận.

Bà T2 xác định hai bên không thỏa thuận cụ thể thời gian đổi đất, chỉ nói là trồng trọt mai một bên nào có nhu cầu lấy lại thì sẽ trả lại. Đối với đất bà T2 đổi cho ông N thì ông N có trồng một số cây trên đất và có làm nhà tạm. Hiện tại thửa đất đổi cho ông N bà T2 đã tặng cho con là ông H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T2 có ý kiến là thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông H và không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông N.

*Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H có người đại diện hợp pháp là ông Đỗ Hải H1 trình bày:*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (sau đây gọi tắt là “Ngân hàng H3”) cấp hạn mức tín dụng cho ông Trần Trọng H và bà Trần Thị Thanh N1.

Theo Hợp đồng tín dụng số: 31242/22MN/HĐTD ngày 22/07/2022. Dư nợ tạm tính đến ngày 26/12/2024: 1.516.715.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 21162/23MN/HĐTD ngày 18/08/2023. Dư nợ tạm tính đến ngày 26/12/2024: 1.640.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21161/23MN/HĐTD ngày 18/08/2023. Dư nợ tạm tính đến ngày 26/12/2024: 998.300.000 đồng. Tài sản đảm bảo cho (các) khoản vay trên:

- Quyền sử dụng đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 338030 do UBND thị xã B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/7/2014, cập nhật chỉnh lý ngày 30/06/2022 cho ông Trần Trọng H.

- Quyền sử dụng đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 871836 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/11/2021, cập nhật chỉnh lý ngày 24/12/2021 cho ông Trần Trọng H.

Ngân hàng H3 đã thực hiện nhận thế chấp tài sản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật, thể hiện qua:

- Hợp đồng thế chấp số 26847/22MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng H3 và ông Trần Trọng H ký ngày 22/07/2022, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B ngày 25/07/2022, theo đơn đăng ký số 005189.TC.006 quyền số 07, số thứ tự đăng ký 10411; cập nhật thế chấp trên Giấy chứng nhận ngày 25/07/2022.

- Hợp đồng thế chấp số 617/22MN/HĐBĐ giữa Ngân hàng H3 và ông Trần Trọng H, bà Trần Thị Thanh N1 ký ngày 06/01/2022, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B ngày 07/01/2022, theo đơn đăng ký số 005190.TC.008 quyền số 01, số thứ tự đăng ký 229; Cập nhật thế chấp trên Giấy chứng nhận ngày 07/01/2022.

Đến thời điểm hiện nay, tài sản nêu trên vẫn đang được Ngân hàng H3 nhận làm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho các khoản vay của ông H và bà N1.

Như trình bày nêu trên, Ngân hàng H3 đã thực hiện đúng, đủ các quy định của pháp luật liên quan trong hoạt động cho vay và nhận tài sản bảo đảm. Đến thời điểm này, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường A, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 338030, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05189 do UBND thị xã B cấp ngày 31/7/2014, cập nhật thông tin chỉnh lý ngày 30/06/2022 cho ông Trần Trọng H. Các tài sản trên vẫn đang được Ngân hàng H3 nhận làm tài sản bảo đảm để đảm bảo cho các khoản vay của ông Trần Trọng H và bà Trần Thị Thanh N1 theo Hợp đồng thế chấp số 26847/22MN/HĐBĐ ngày 22/07/2022 đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 25/07/2022 theo đúng quy định pháp luật.

Do đó, giao dịch thế chấp được xác lập giữa Ngân hàng H3 và khách hàng đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba và có hiệu lực cho đến khi khách hàng hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng H3, không bị ảnh hưởng hiệu lực khi phát sinh tranh chấp với bên thứ ba.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/4/2025, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trọng H đối với bị đơn ông Trần Văn N về việc đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị Thùy T có nghĩa vụ tháo dỡ nhà, công trình, thanh lý cây trồng trên thửa đất số 2201 tờ bản đồ số 22 tại phường

A, thành phố B để trả lại thửa đất số 2201 diện tích 908,7m<sup>2</sup> cho ông Trần Trọng H, tài sản tháo dỡ, thanh lý gồm: 01 nhà tạm kết cấu nền bê tông xi măng, móng gạch, tường xây gạch tô cao 1m, phía trên vách ốp tole, mái lợp tole, cột bê tông, kèo bằng tre diện tích 61,4m<sup>2</sup>; 02 nhà chòi lá, kết cấu: nền bê tông xi măng, cột bê tông xi măng, kèo bằng tre, mái lợp lá, ở giữa có 05 trụ sắt cao 1,3m để mắc võng diện tích 57,7m<sup>2</sup> và 107,7m<sup>2</sup>; 01 khung sắt kết cấu: Cột kèo bằng sắt, mái che lưới nhựa (khung sắt nằm giữa vị trí 2 nhà chòi) diện tích 86,9m<sup>2</sup>; 01 cổng sắt (cổng kéo ngang) kết cấu khung sắt lưới B40, sơn màu xanh diện tích 16m<sup>2</sup>; hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất diện tích 119,96m<sup>2</sup>; 01 bồn nước Inox 100 lít; 02 cây sưa đường kính 18-20cm; 01 cây trường gốc chia thành ba nhánh, đường kính mỗi nhánh 20cm; 02 cây chùm ruột; 02 cây cau.

(Có bản vẽ kèm theo thể hiện phần đất mà ông N và bà T có nghĩa vụ giao trả lại cho ông H).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T3 và bà T2, yêu cầu công nhận ông N được quyền sử dụng thửa đất số 2201 với diện tích 908,7m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/5/2025 bị đơn ông Trần Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, theo hồ sơ vụ án và phần xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa ngày hôm nay, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tuyên xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án này và công nhận thỏa thuận chuyển đổi, chuyển quyền sử dụng đất theo yêu cầu bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Thùy D và bà Lê Thị Thu T2 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ theo Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Trần Trọng H có yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông N tháo dỡ nhà, công trình trên đất, thanh lý, chặt hạ cây trồng trên đất để trả lại thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 diện tích 908,7m<sup>2</sup> tại phường A, thành phố B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) cho ông H. Trong khi đó, bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận cho ông N quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T3 và bà T2 năm 2005. Xét thấy:

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông N trình bày rằng khoảng năm 2005 thì ông N và vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị Thu T2 có thỏa thuận chuyển đổi đất với nhau. Theo đó, ông T3 và bà T2 sẽ giao phần đất thuộc thửa đất số 2201 cho ông N, còn ông N sẽ giao một phần đất ruộng khoảng hơn 2.000m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông T3, bà T2. Ông T3 đã chết vào năm 2019. Bà T2 thì có lời trình bày rằng năm 2010, bà và ông T3 chỉ có thỏa thuận đổi thửa đất số 2201 của mình với phần đất ruộng của ông N trong một thời gian để sản xuất, trồng trọt chứ không thỏa thuận chuyển đổi luôn. Mặt khác, ông H cũng thừa nhận ông N có sử dụng đất để trồng cây ăn trái. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa ông T3, bà T2 với ông N có thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Tuy nhiên, việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không được lập thành văn bản, không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định tại Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024). Ngoài ra, trong các thửa đất mà ông N đổi với ông T3 bà T2 có các thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông N thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là khoản 1 Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024). Do đó, thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông N với ông T3, bà T2 là không đúng theo các quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với thửa đất số 2201 mà ông H đã được mẹ là bà T2 tặng cho vào năm 2022, xét thấy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/5/2022 giữa bà Lê Thị Thu T2 với ông Trần Trọng H đã được công chứng tại Văn phòng C và đã được đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cập nhật biến động cho ông H vào ngày 30/6/2022. Do đó, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 06/5/2022 nêu trên là hợp pháp, phát sinh hiệu lực pháp luật. Ngày 25/7/2022, ông H đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H – Chi nhánh B, đã được cập nhật biến động vào ngày 30/6/2022. Ngày 20/4/2023, ông H chuyển mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn diện tích 200m<sup>2</sup>

theo Quyết định số 903/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 của UBND thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông N và bà T hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất số 2201 thuộc quyền sử dụng của ông H là không đúng quy định của pháp luật, nên ông N và bà T phải có trách nhiệm trả lại phần đất đang sử dụng cho ông H. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, mặc dù ông N và bà T không yêu cầu ông H thanh toán công sức giữ gìn, cải tạo, san lấp đất nhưng nguyên đơn ông H có yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ nhà, công trình trên đất, thanh lý cây trồng trên đất để trả lại diện tích thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 cho nguyên đơn. Theo tinh thần của Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì việc buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bị đơn là không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, bị đơn sử dụng canh tác, cải tạo trên phần đất tranh chấp trong một thời gian dài. Do đó, để đảm bảo tính công bằng, hợp lý cũng như việc giải quyết triệt để vụ án, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H thì cần giải quyết quyền lợi cho bị đơn mới phù hợp theo quy định của pháp luật và lẽ công bằng.

Căn cứ theo Biên bản định giá tài sản ngày 31/12/2024 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2024, kết quả đối với nhà và các công trình, cây trồng trên đất thể hiện như sau:

- Một (01) nhà tạm kết cấu nền bê tông xi măng, móng gạch, tường xây gạch tô cao 1m, phía trên vách ốp tole, mái lợp tole, cột bê tông, kèo bằng tre có diện tích  $61,4m^2$ , trị giá: 610.000 đồng/ $m^2$ , tổng giá trị là 37.454.000 đồng;

- Hai (02) nhà chòi kết cấu nền bê tông xi măng, cột bê tông xi măng, kèo bằng tre, mái lợp lá, ở giữa có 05 trụ sắt cao 1,3m để mắc võng, có diện tích là  $57,7m^2 + 107,7m^2 = 165,4m^2$ , trị giá: 480.000 đồng/ $m^2$ , tổng giá trị là 79.392.000 đồng;

- Một (01) khung sắt, cột kèo bằng sắt, mái che lưới nhựa (khung sắt nằm giữa vị trí hai nhà chòi) diện tích  $86,9m^2$ , trị giá: 160.000 đồng/ $m^2$ , tổng giá trị là 13.904.000 đồng;

- Một (01) cổng sắt (cổng kéo ngang) khung sắt lưới B40 diện tích  $4m \times 4m = 16m^2$ , trị giá: 130.000 đồng/ $m^2$ , tổng giá trị là 2.080.000 đồng;

- Một (01) hàng rào lưới B40, trụ bê tông bao quanh ba phía của phần đất diện tích  $119,96m^2$ , trị giá: 160.000 đồng/ $m^2$ , tổng giá trị là 19.193.600 đồng;

- Một (01) bồn nước inox trị giá 450.000 đồng/cái;

- Cây trồng trên đất bao gồm: Hai (02) cây gỗ sưa khoảng 07 năm tuổi, trị giá 1.140.000 đồng/cây; Một (01) cây trầu trị giá 171.000 đồng/cây; Hai (02) cây chùm ruột, trị giá 285.000 đồng/cây; và H2 (02) cây cau trị giá 285.000 đồng/cây; tổng giá trị các cây trồng trên đất là 3.591.000 đồng.

Như vậy, tổng giá trị mà nguyên đơn ông H có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn ông N là 37.454.000 đồng + 79.392.000 đồng + 13.904.000 đồng + 2.080.000 đồng + 19.193.600 đồng + 450.000 đồng + 3.591.000 đồng =

156.064.600 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

Sau khi thanh toán tiền xong cho ông N và bà T, nguyên đơn ông H được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp và được toàn quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 908,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường A, thành phố B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 338030, số vào sổ cấp GCN: CH05189 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 31/7/2014, cập nhật thông tin chính lý ngày 30/06/2022 cho ông Trần Trọng H.

[2.3] Đối với các phần đất thuộc các thửa đất số 103, 104, 105, 106, 107, 109, 112, 113, 114, 136, một phần thửa đất số 137 và một phần thửa đất số 170 do bị đơn ông N chỉ ranh giới, mốc giới khi thực hiện thủ tục đo đạc thực tế và trình bày rằng ông đang quản lý, sử dụng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà T2 và ông N đều thừa nhận các thửa đất này sau khi bà T2 thanh lý cao su trên đất thì hiện đất bỏ trống, không ai quản lý, sử dụng. Do đó, đối với các thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N có thể tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất này và có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đi kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Từ những phân tích trên, bị đơn ông Trần Văn N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nhưng chưa xem xét tài sản của bị đơn trên phần đất tranh chấp là chưa giải quyết triệt để vụ án. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên và giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh) như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Trọng H đối với bị đơn ông Trần Văn N về việc đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Buộc ông Trần Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị Thùy T có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 với diện tích 908,7m<sup>2</sup> cho ông Trần Trọng H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 338030, số vào sổ cấp GCN: CH05189 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 31/7/2014, cập nhật thông tin chỉnh lý ngày 30/06/2022 cho ông Trần Trọng H.

*(Kèm theo bản vẽ phần đất tranh chấp).*

2.2. Ông Trần Trọng H có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Thùy T giá trị các tài sản trên phần đất tranh chấp, bao gồm: 01 nhà tạm kết cấu nền bê tông xi măng, móng gạch, tường xây gạch tô cao 1m, phía trên vách ốp tole, mái lợp tole, cột bê tông, kèo bằng tre diện tích 61,4m<sup>2</sup>; 02 nhà chòi lá, kết cấu: nền bê tông xi măng, cột bê tông xi măng, kèo bằng tre, mái lợp lá, ở giữa có 05 trụ sắt cao 1,3m để mắc võng diện tích 57,7m<sup>2</sup> và 107,7m<sup>2</sup>; 01 khung sắt kết cấu: cột kèo bằng sắt, mái che lưới nhựa (khung sắt nằm giữa vị trí 2 nhà chòi) diện tích 86,9m<sup>2</sup>; 01 cổng sắt (cổng kéo ngang) kết cấu khung sắt lưới B40, sơn màu xanh diện tích 16m<sup>2</sup>; hàng rào lưới B40 bao quanh thửa đất diện tích 119,96m<sup>2</sup>; 01 bồn nước inox; 02 cây sưa đường kính 18-20cm; 01 cây trường gốc chia thành ba nhánh, đường kính mỗi nhánh 20cm; 02 cây chùm ruột; và 02 cây cau. Tổng giá trị các tài sản trên đất mà ông Trần Trọng H có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Thùy T là 156.064.600 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

Sau khi thanh toán tiền xong cho ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị Thùy T, ông Trần Trọng H được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp và được toàn quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 908,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại phường A, thành phố B (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 338030, số vào sổ cấp GCN: CH05189 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 31/7/2014, cập nhật thông tin chỉnh lý ngày 30/06/2022 cho ông Trần Trọng H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn N yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N với ông Nguyễn Văn T3 và bà Lê Thị Thu T2, yêu cầu công nhận ông Trần Văn N được quyền sử dụng thửa đất số 2201, tờ bản đồ số 22 với diện tích 908,7m<sup>2</sup>.

2.4. Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng chi phí đo đạc, định giá là 4.250.000 đồng (Bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), buộc bị đơn ông Trần Văn N trả lại số tiền này cho nguyên đơn ông Trần Trọng H.

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.5.1. Ông Trần Văn N phải nộp số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông N nộp tại Biên lai thu số 0000063 ngày 24/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh). Ông N còn phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

2.5.2. Ông Trần Trọng H phải nộp số tiền 7.803.200 đồng (Bảy triệu tám trăm lẻ ba nghìn hai trăm đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông H nộp tại Biên lai thu tiền số 0002317 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh), còn phải nộp số tiền 7.503.200 đồng (Bảy triệu năm trăm lẻ ba nghìn hai trăm đồng).

3. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Văn N không phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được hoàn trả vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại các Biên lai tạm ứng án phí số 0003526 ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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, 7, 7a 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND khu vực 18 – TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 18 – TP.HCM;
- UBND phường Long Nguyên, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ vụ án (14).

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

(đã ký)

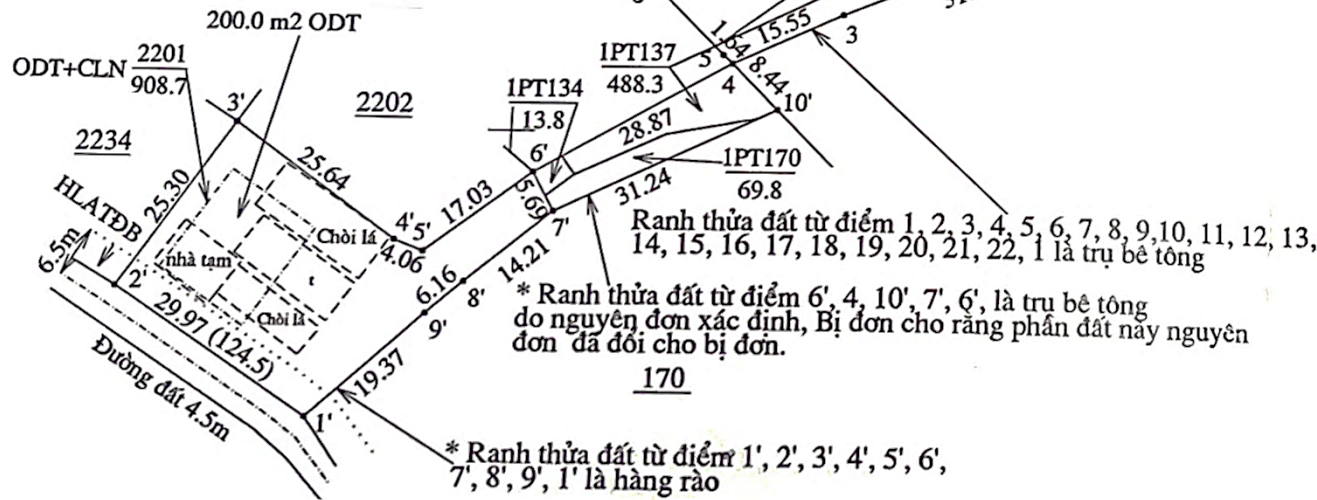
**Nguyễn Trung Dũng**

# SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 910/2025/DS-PT ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn ông Trần Trọng H với bị đơn ông Trần Văn N)

Bảng liệt kê tọa độ góc ranh VN-2000  
1 PT 134, 1PT137, 1PT170

| Số hiệu<br>đỉnh thửa | X(m)        | Y(m)       | Cạnh (m) |
|----------------------|-------------|------------|----------|
| 6'                   | 1231794.690 | 590703.120 | 5.69     |
| 4                    | 1231808.900 | 590728.250 | 28.87    |
| 10'                  | 1231802.970 | 590734.260 | 31.24    |
| 7'                   | 1231789.750 | 590705.950 | 5.69     |
| 6'                   | 1231794.690 | 590703.120 |          |



Bảng liệt kê tọa độ góc ranh thửa đất 2201 VN-2000

| Số hiệu<br>đỉnh thửa | X(m)        | Y(m)       | Cạnh (m) |
|----------------------|-------------|------------|----------|
| 1'                   | 1231763.430 | 590676.190 | 29.97    |
| 2'                   | 1231779.350 | 590650.800 | 25.30    |
| 3'                   | 1231800.519 | 590664.648 | 25.64    |
| 4'                   | 1231785.890 | 590685.710 | 4.06     |
| 5'                   | 1231784.460 | 590689.510 | 17.03    |
| 6'                   | 1231794.690 | 590703.120 | 5.69     |
| 7'                   | 1231789.750 | 590705.950 | 14.21    |
| 8'                   | 1231780.710 | 590694.980 | 6.16     |
| 9'                   | 1231776.640 | 590690.350 | 19.37    |
| 1'                   | 1231763.430 | 590676.190 |          |

Bảng liệt kê tọa độ góc ranh VN-2000, thửa đất  
107, 103, 104, 105; 106, 109, 113, 114, 112, 136, 1PT137

| Số hiệu<br>đỉnh thửa | X(m)        | Y(m)       | Cạnh (m) |
|----------------------|-------------|------------|----------|
| 1                    | 1231845.810 | 590817.080 | 48.76    |
| 2                    | 1231827.450 | 590771.910 | 31.89    |
| 3                    | 1231815.400 | 590742.380 | 15.55    |
| 4                    | 1231808.900 | 590728.250 | 1.64     |
| 5                    | 1231810.011 | 590727.049 | 37.26    |
| 6                    | 1231836.099 | 590700.441 | 3.35     |
| 7                    | 1231838.770 | 590702.460 | 3.14     |
| 8                    | 1231841.390 | 590704.190 | 2.07     |
| 9                    | 1231842.970 | 590705.520 | 5.35     |
| 10                   | 1231846.690 | 590709.370 | 5.60     |
| 11                   | 1231850.553 | 590713.422 | 25.75    |
| 12                   | 1231868.389 | 590731.998 | 7.92     |
| 13                   | 1231862.600 | 590737.405 | 7.20     |
| 14                   | 1231857.341 | 590742.317 | 2.58     |
| 15                   | 1231855.457 | 590744.076 | 9.64     |
| 16                   | 1231848.408 | 590750.659 | 2.33     |
| 17                   | 1231846.708 | 590752.247 | 31.04    |
| 18                   | 1231860.520 | 590780.050 | 20.51    |
| 19                   | 1231867.130 | 590799.470 | 3.84     |
| 20                   | 1231865.010 | 590802.670 | 7.07     |
| 21                   | 1231866.515 | 590809.579 | 10.77    |
| 22                   | 1231857.460 | 590803.750 | 17.70    |
| 1                    | 1231845.810 | 590817.080 |          |

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOạ PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng