

**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: 663/2025/DS-PT

Ngày: 21/11/2025

V/v: Tranh chấp đòi lại đất cho
mượn và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH QUỐC 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:

Ông Trần Nam Trung

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 Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 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: 306/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi lại đất cho mượn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 746/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Nay là xã G, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là xã G, thành phố Cần Thơ).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Nay là xã G, thành phố Cần Thơ).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963.

3.2. Bà Trương Bích T1, sinh năm 1983.

3.3. Bà Trương Bích H, sinh năm 1985.

3.4. Ông Trương Minh T2, sinh năm 1988.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông (bà) Trương Bích T1, Trương Bích H1 và Trương Minh T2: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1963. (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ).

3.5. Bà Dương Thị L, sinh năm 1973.

3.6. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2, sinh năm 2005.

3.7. Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 2009.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị L, Nguyễn Thị Ngọc H2 và ông Nguyễn Hoàng G: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969. (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là xã G, thành phố Cần Thơ).

3. 8. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 2000. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3.9. Ngân hàng N.

Địa chỉ: trụ sở chính: số B, L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng N – Chi nhánh T4, Sóc Trăng

Địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Ông Trương Minh Đ 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:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày:

Vào khoảng năm 2010 - 2011, ông Nguyễn Văn T (em ruột bà Nguyễn Thị A) có đến gặp vợ chồng ông Trương Minh Đ, bà Nguyễn Thị A để hỏi mượn diện tích đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, diện tích được cấp 6.850m² do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSD đất) ngày 10/9/1994 do hộ ông Trương Minh Đ (Quyền sử dụng đất hiện nay ông Đ đã thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh T4). Phần đất ông T mượn ước tính chiều ngang giáp mặt lộ khoảng 10m và hai cạnh tam giác (chiều dài một cạnh

khoảng 12m, một cạnh khoảng 14m, trong đó từ lộ chạy dài xuống khoảng 02m là mương, chiều dài còn lại là đất ruộng), ước tính khoảng 100m². Ông T mượn để đổ đất lấp mương, làm bằng phẳng mặt đất phơi lúa, ông Đ và bà A đồng ý cho mượn, ông T thổi đất ruộng lấp mương làm mặt bằng thì có bờ làm ranh phần đất đã mượn, khi ông T mượn đất của vợ chồng ông Đ không có làm giấy tờ mượn đất mà chỉ nói miệng. Ông T phơi lúa được khoảng một năm thì ông T hỏi ý kiến của ông Đ và bà A cho ông T cất quán cột đúc, lợp tol bán cà phê và thức ăn, ông Đ và bà A cũng đồng ý cho cất quán và nói với ông T khi nào ông Đ và bà A cần sử dụng đất thì phải trả lại đất cho ông Đ. Đến năm 2021, ông Đ yêu cầu ông T trả lại phần đất đã mượn nhưng vợ chồng ông T nói ông Đ đã bán phần đất này cho ông T với giá 01 chỉ vàng 24k nên không đồng ý trả đất. Sau đó, ông Đ kêu vợ là bà A trả lại cho ông T 01 chỉ vàng 24k nhưng ông T không nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Minh Đ và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A cùng thống nhất theo kết quả đo đạc thực tế tại sơ đồ vị trí ngày 10/10/2024 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T trả cho ông Đ phần đất theo kết quả đo đạc thực tế, bao gồm: Phần đất tranh chấp B có tổng diện tích 72,6m² (trong đó: phần B1 có diện tích 6,2m²; phần B2 diện tích 66,4m² (thuộc kênh đã lấp)); phần đất tranh chấp C có tổng diện tích 39,2m² (trong đó: phần C1 có diện tích 27,8m² và phần (C2) diện tích 11,4 m² (thuộc kênh cũ đã lấp)) thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 11, diện tích 6.850m² do UBND huyện M cấp quyền sử dụng đất số D00003 ngày 10/9/1994 cho hộ ông Trương Minh Đ đứng tên.

Thống nhất với kết quả định giá giá trị đất tranh chấp loại CLN 45.000 đồng/m². Không yêu cầu định giá thị trường.

- *Tại đơn phản tố ngày 05/11/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Khoảng năm 2001 - 2002 ông Trương Minh Đ và bà Nguyễn Thị A (là anh rể và chị ruột của ông T) có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T phần đất mương chiều ngang đất giáp lộ khoảng 02 mét dài khoảng 10m (do nhà nước đào để đắp kênh thủy lợi) trong thửa 188 của vợ chồng ông Đ đã được cấp QSD đất, phần đất ông T chuyển nhượng giáp với đất khác của ông T đang sử dụng, ông T đổ đất để cất quán bán cà phê. Khi ông T sang nhượng đất mương của ông Đ và bà A không có làm giấy chuyển nhượng, chỉ thỏa thuận miệng sang nhượng bằng 01 chỉ vàng 24k, khi ông T giao 01 chỉ vàng 24k cho bà Nguyễn Thị A thì có cha là ông Nguyễn Văn H3 (đã chết), mẹ là bà Võ Thị C và bà Nguyễn Thị E (chị ruột của ông T và bà A) chứng kiến. Việc ông Đ cho rằng ông T cho bà A mượn 01 chỉ vàng là không đúng, khi ông Đ và bà A

trả lại 01 chỉ vàng 24k cho ông T để lấy lại đất đã chuyển nhượng thì ông T không đồng ý nhận lại vàng. Sau khi chuyển nhượng đất mương thì ông T có bơm đất ruộng của ông T để lấp mương thành đất liền (khi bơm đất thì nước sìn chảy ra sông ông T cũng bị UBND xã phạt hành chính). Sau khi lấp mương ông T cất quán thì địa phương chưa có trường mẫu giáo nên ông T cho mượn làm trường mẫu giáo 04 năm, đến năm 2009 thì trường học trả đất lại cho ông T tiếp tục sử dụng làm quán kinh doanh đến nay. Hiện nay phần đất ông T chuyển nhượng của ông Đ và bà A vẫn còn trong thửa 188 chưa sang tên QSD đất, vì đất đó diện tích nhỏ và thuộc lộ giới.

Nay ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh Đ, vì đất này ông T đã chuyển nhượng của ông Đ và bà A. Ông T phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trương Minh Đ, bà Nguyễn Thị A với ông Nguyễn Văn T vào tháng 4 năm 2001, thống nhất diện tích theo kết quả đo đạc phần đất tranh chấp, cụ thể: Phần đất tranh chấp B có tổng diện tích 72,6m² (trong đó: B1 có diện tích 6,2m²; phần B2 diện tích 66,4m² (thuộc kênh đã lấp)); phần đất tranh chấp C có tổng diện tích 39,2m² (trong đó: C1 có diện tích 27,8m² và phần đất tranh chấp (C2) diện tích 11,4 m² (thuộc kênh cũ đã lấp)) tại thửa số 188, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003 do UBND huyện M cấp ngày 10/9/1994 cho hộ Trương Minh Đ đứng tên. Đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Thống nhất với kết quả định giá ngày 10/7/2023, giá trị đất tranh chấp loại CLN 45.000đồng/m². Không yêu cầu định giá thị trường.

- *Tại đơn không yêu cầu giải quyết ngày 28/5/2025, Ngân hàng N có ý kiến:* Không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 188 đang tranh chấp trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, nay là Tòa án nhân dân khu vực 8, thành phố Cần Thơ tuyên xử như sau:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp diện tích 66,4m² (B2) và 11,4m² (C2) thuộc đất kênh cũ đã lấp do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, có số đo các cạnh như sau:

- *B2. đất tranh chấp diện tích 66,4m² thuộc kênh cũ đã lấp, có số đo các cạnh như sau:*

- + Hướng đông giáp Lê lộ, có số đo 5,55m.
- + Hướng tây giáp kênh thủy lợi cũ đã lấp, có số đo 0m.

+ Hướng nam giáp phần đất tranh chấp B1 + C1 + C2, có số đo 12,40m + 0m + 7,0m.

+ Hướng bắc giáp kênh thủy lợi cũ đã lấp, có số đo 17,68m.

- C2. đất tranh chấp diện tích 11,4m² thuộc kênh cũ đã lấp, có số đo các cạnh như sau:

+ Hướng đông giáp Lề lộ, có số đo 3,3m.

+ Hướng tây phần đất tranh chấp B1 + B2 + C1, có số đo 0m.

+ Hướng nam giáp phần đất tranh chấp C1, có số đo 8,1m.

+ Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp B2, có số đo 7,0m.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh Đ về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T trả cho ông Trương Minh Đ phần đất tranh chấp còn lại thuộc phần B1 có diện tích 6,2m² và phần C1 có diện tích 27,8m², tổng diện tích 34m² thuộc thửa số 188, tờ bản đồ số 11 tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có số đo các cạnh như sau:

- B1. Phần đất tranh chấp diện tích 6,2m² thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 11, có số đo các cạnh như sau:

+ Hướng đông giáp phần đất tranh chấp C1, có số đo 2,4m.

+ Hướng tây giáp kênh thủy lợi cũ đã lấp, có số đo 0m.

+ Hướng nam giáp phần đất ông Trương Minh Đ đang quản lý, sử dụng, có số đo 10,25m.

+ Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp B2, có số đo 12,40m.

- C1. Phần đất tranh chấp diện tích 27,8m², có số đo các cạnh như sau:

+ Hướng đông giáp Lề lộ, có số đo 4,01m.

+ Hướng tây giáp phần đất tranh chấp B1, có số đo 0m.

+ Hướng nam giáp phần đất ông Trương Minh Đ đang quản lý, sử dụng, có số đo 4,1m + 8,7m.

+ Hướng bắc giáp phần đất tranh chấp B 1 + B2 + C2, có số đo 2,4m + 0m + 8,1m.

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh Đ, bà Nguyễn Thị A với ông Nguyễn Văn T vào tháng 4 năm 2001 đối với phần đất tranh chấp còn lại thuộc phần B1 có diện tích 6,2m² và phần C1 có diện tích 27,8m², tổng diện tích 34m², thuộc thửa số 188, tờ bản đồ số 11 tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất B1 có diện tích 6,2m² và phần C1 có diện tích 27,8m², tổng diện tích 34m² thuộc thửa số 188, tờ bản đồ số 11, tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Trương Minh Đ, bà Nguyễn Thị A với ông Nguyễn Văn T vào tháng 4 năm 2001 vô hiệu.

[5] Buộc ông Nguyễn Văn T cùng với bà Dương Thị L, Nguyễn Thị Ngọc H2, Nguyễn Thị Thu T3 và ông Nguyễn Hoàng G liên đới di dời 01 cây Xanh, 01 cây H, và một nhà tạm là quán nước có kết cấu nền xi măng, vách tường + cây + lá, đỡ mái gỗ, mái tol sóng vuông, cột bê tông + cây trên phần đất B1 và C1 để giao trả cho ông Trương Minh Đ phần đất B1 có diện tích 6,2m² và phần C1 có diện tích 27,8m², tổng diện tích 34m² thuộc thửa số 188, tờ bản đồ số 11 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003 do UBND huyện M cấp ngày 10/9/1994 cho hộ Trương Minh Đ đứng tên. Đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

[6] Buộc ông Trương Minh Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 01 chỉ vàng 24k (tương đương 11.290.000 đồng).

[7] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: không có thiệt hại xảy ra nên không đặt ra xem xét.

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 17 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn ông Trương Minh Đ có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả toàn bộ diện tích đất đã mượn và chịu hoàn toàn chi phí đo đạc thẩm định.

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

Bị đơn tại phiên tòa đồng ý di dời cây trồng và vật kiến trúc trên đất trả đất lại cho nguyên đơn theo bản án dân sự đã tuyên.

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 của 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 Trương Minh Đ 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 Trương Minh Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất đã cho mượn từ năm 2020- 2021 diện tích khoảng 100m². Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có việc bị đơn mượn đất của nguyên đơn và có việc chuyển nhượng đất với nhau, chuyển nhượng miệng với giá 01 chỉ vàng 24k vào năm 2001, do diện tích chuyển nhượng không đủ tách thửa theo quy định, nên cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn kháng cáo buộc bị đơn trả lại diện tích đã mượn khoảng 100m². Hội đồng xét xử xét thấy: Thấy quá trình đo đã kiểm đếm nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất lược đồ đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M tỉnh Sóc Trăng, theo đó lược đồ thể hiện phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả có diện tích 111,8m² gồm vị trí B1, B2, C1, C2, Tuy nhiên chỉ có diện tích đất tại vị trí B1 có diện tích 6,2m² và diện tích C1 có diện tích 27,8m² là phần đất thuộc thửa 188 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại vị trí B2 và C2 có diện tích 77,8m² là phần đất Kênh cũ của nhà nước quản lý không phải đất của nguyên đơn. Do vậy cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất K không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và buộc bị đơn trả diện tích 34m² đất cho nguyên đơn, nguyên đơn trả lại cho bị đơn 01 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

Đối với kháng cáo không đồng ý nộp chi phí tố tụng, xét thấy căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận” do Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bị đơn, tuy nhiên do diện tích đất đất tranh chấp có 34m² không đủ điều kiện tách thửa theo quy định, nên Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bị đơn trả đất cho nguyên đơn, nguyên đơn trả 01 chỉ vàng cho bị đơn, nên mỗi bên chịu ½ chi phí thẩm định là đúng quy định.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Minh Đ 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 Trương Minh Đ 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 toà án.

Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn ông Trương Minh Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 54/2025/DS-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trương Minh Đ 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 21 tháng 11 năm 2025.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 8, TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 8, TP. Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 8, TP. Cần

Thơ;

- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh

