TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 12/2026/DS-ST Ngày: 13-02-2026 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Đông

Ông Ngô Văn Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 13 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2024/TLST-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42a/2026/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Quách Thị L, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Bà Lâm Thị Hằng N, sinh năm 1988 (vắng mặt).

2. Ông Kim Điền P, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn*: 1. Ông Quách Thanh V, sinh năm 1988 (có mặt).

2. Bà Quách Ngọc D, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Võ Anh T, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: Số A T, Phường P, thành phố Cần Thơ.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Võ Hoàng A – Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (vắng mặt, có gửi bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho Tòa án).

Địa chỉ: Số I đường V, khu V, phường M, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Bà Tô Xuân K, sinh năm 1978 (có mặt).

2/ Ông Tô Mộc T1 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/4/2024 của nguyên đơn bà Quách Thị L và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Kim Điền P trình bày:*

Bà L có thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 2.725,3m^2, toạ lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1999, bà và em trai là ông Quách Văn B (chết năm 2017) thoả thuận đổi đất với nhau, bà lấy thửa đất số 206 nêu trên để đổi với thửa đất số 136, tờ bản đồ 06, diện tích 4.079,6m^2, toạ lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông Quách Văn B đứng tên quyền sử dụng, do là chị em ruột nên khi đổi đất không làm giấy tờ, diện tích đất có sự chênh lệch nhưng bà và ông B đều thống nhất đổi ngang, bà không phải trả giá trị chênh lệch cho ông B. Sau khi đổi đất bà cất nhà ở và trồng cây trên diện tích 499,8m^2 và phần diện tích còn lại 3.579,8m^2 thì bà sử dụng canh tác lúa. Hiện tại bà và ông B chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho nhau, nay ông B đã chết bà yêu cầu các con ông B là ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng và bà cũng chuyển tên cho phía ông V, bà D, với đề nghị này thì ông V, bà D không phản đối, đồng thời đồng ý việc đổi đất giữa bà và ông B nhưng phải tính trên giá trị tài sản và nếu chênh lệch thì yêu cầu được nhận diện tích chênh lệch thửa 136. Chính vì lý do này nên các bên phát sinh tranh chấp, bởi khi thoả thuận đổi đất giữa bà L và ông B đổi ngang, không tính giá trị hay diện tích đất chênh lệch, nay ông V, bà D yêu cầu tính diện tích chênh lệch bà L không đồng ý.

Nay bà L yêu cầu Tòa án giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà L và ông B xác lập vào năm 1999, đối với thửa đất 136, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.079,6m^2, đất toạ lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đối với thửa đất bà L đứng tên thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 2.725,3m^2, toạ lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, bà L đồng ý chuyển tên cho bị đơn tiếp tục sử dụng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đòi lại thửa đất 206, tờ bản đồ 06 thì bà L không đồng ý, do thời điểm đổi mặc dù không có giấy tờ nhưng trước đây Tòa án hai cấp tỉnh Sóc Trăng đã giải quyết và bị đơn thừa nhận có đổi, nay bị đơn yêu cầu đòi đất hoặc tính giá trị chênh lệch thì nguyên đơn bà L cũng không đồng ý, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với phần tranh chấp ranh đất với bà Tô Xuân K thì bà L không đồng ý toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của bà Tô Xuân K do không có lấn đất, giáp thửa 136 bà L sử dụng là phần đất của bà K, từ trước đến nay giữa hai thửa đất có bờ và bờ đất này bà L sử dụng từ khi đổi đất với ông B đến nay, thời điểm Tòa án thẩm định bà L đã chỉ đúng ranh đất, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ nội dung yêu cầu độc lập của bà K.

- Tại đơn phản tố đề ngày 12/6/2024 của bị đơn bà Quách Ngọc D, ông Quách Thanh V và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Võ Anh T trình bày:

Về nguồn gốc đất, vào năm 2006 cha mẹ bà D, ông V là ông Quách Văn B (chết ngày 05/11/2017) và bà Lâm Thị G (chết ngày 09/3/2018) có nhận chuyển nhượng thửa đất số 136, tờ bản đồ 06, diện tích 4.098m^2 toạ lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng của bà Trần Thị Ánh S và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2006 cho Hộ ông Quách Văn B. Từ khi ông B, bà G còn sống cho đến khi chết chưa từng thoả thuận đổi thửa đất trên với bà Quách Thị L. Hiện tại bà L đang sinh sống trên phần đất của ông B, bà G để lại cho bà D, ông V tại thửa đất số 136 nêu trên là vì tình nghĩa, do bà Lụa là cô ruột của bà D, ông V. Bà L nói đổi đất nhưng không có giấy tờ chứng minh là có thoả thuận trao đổi đất mà yêu cầu chuyển tên sang cho bà Lụa L1 vô lý. Bà D, ông V khẳng định không có việc đổi đất mà chỉ cho mượn qua lại với nhau, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B hiện vẫn do bà D, ông V đang quản lý. Tại đơn phản tố, bà D, ông V yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà L trả lại thửa đất số 136, tờ bản đồ 06, diện tích 4.098m^2 toạ lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đối với tài sản trên đất của bà L yêu cầu di dời toàn bộ và bị đơn đồng ý thối trừ cho nguyên đơn theo quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án xác định việc đổi đất là có thật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, thì bị đơn yêu cầu bà L trả diện tích đất chênh lệch, do phần đất của ông B có diện tích lớn hơn đất của bà L.

- Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 31/7/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Xuân K và tại phiên tòa bà Tô Xuân K trình bày:

Bà Tô Xuân K có phần đất ruộng diện tích 1.000m^2 thửa 253, tờ bản đồ 68, tọa lạc ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/6/2016 cho bà Tô Xuân K đứng tên quyền sử dụng. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ tặng cho bà K, bà canh tác sử dụng ổn định từ năm 2016 đến nay để trồng lúa. Giáp ranh đất của bà K là đất của bà L và giữa hai bên trước có bờ ranh. Tuy nhiên, từ năm 2017 bà L lại phá bờ ranh và lấn sang phần đất ruộng của bà K dần dần và đến nay đã lấn chiều ngang khoảng 0,5m dài khoảng 45m. Bà K nhiều lần yêu cầu bà L trả lại đất đã lấn chiếm nhưng bà L nhất quyết không trả. Nay bà K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích chiều ngang khoảng 0,5m dài khoảng 45m tại thửa 253, tờ bản đồ 68, tọa lạc ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ.

- Quá trình tham gia vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Mộc T1 trình bày:

Ông là anh ruột bà Tô Xuân K, cách đây khoảng 11 năm thì ông có trồng trên đất của cha ruột một số cây tràm bông vàng, sau đó cha ông cho bà K phần đất và hiện nay giữa bà K và bà L đang tranh chấp ranh, trên phần đất tranh chấp vẫn còn 02 cây tràm bông vàng do ông trồng, ông trồng về phần đất của cha ông, không phải ngay vị trí ranh đất. Đối với cây trồng của ông, ông không có ý kiến yêu cầu gì.

- Tại bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư Võ Hoàng A lập luận:

Nguyên đơn bà L không đưa ra được chứng cứ hợp đồng chuyển đổi đất bằng văn bản hoặc nhân chứng khác. Theo quy định tại Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự, về hình thức hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập bằng văn bản và có hiệu lực kể từ ngày đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Ở đây, bà L nói đổi đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ để chứng minh thì xác định hợp đồng không có, nên không có hiệu lực để công nhận cho bà L. Về giá trị tài sản, thửa đất 206 của bà L diện tích 2.725m^2 có giá 302.497.200 đồng, thửa 136 của ông B diện tích 4.094m^2 có giá 570.000.000 đồng, từ diện tích các thửa đất, giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch gấp đôi, mặc dù là tình nghĩa anh em nhưng không thể nào có sự chênh lệch cao như vậy, cho thấy việc bà L cho rằng đổi đất là không có cơ sở. Tại đơn khởi kiện, bà L cho rằng đổi đất với ông B vào năm 1999 là thiếu cơ sở, vì năm 1999 thửa đất 136 là còn của bà Trần Thị Ánh S đứng tên và chuyển nhượng cho ông B vào ngày 24/12/1999. Còn thửa 206 bà L nhận chuyển nhượng từ ông Quách Hòa K1 vào ngày 02/10/2006. Như vậy, càng không có căn cứ nào để nói năm 1999 ông B đổi đất với bà L vì thửa 206 bà L nhận chuyển nhượng năm 2006. Năm 1999 chưa có thửa 206 thì lấy đâu mà đổi đất. Ông B sử dụng thửa 136 xuyên suốt cho đến năm 2006, ông B mới đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu như đất có hoán đổi thì sao không làm thủ tục cho bà L đứng tên. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/12/2023, bà Quách Ngọc D trình bày có thể người lớn thỏa thuận trao đổi đất, không phải bà thừa nhận có trao đổi đất. Ông Quách Thanh V cũng chỉ thừa nhận cha ông có sử dụng thửa 206. Lời trình bày của bà D, ông V cũng chỉ là gián tiếp không biết việc trao đổi có hay không và như thế nào. Do đó, căn cứ lời trình bày này cho rằng là chứng cứ không phải chứng minh là không có cơ sở. Việc bà L xây nhà thì bà D, ông V cũng có quyền lập luận lúc cha mẹ còn sống bà L chỉ xây tạm do tình nghĩa chị em trong gia đình, từ đó cũng không làm giấy tờ gì. Từ những căn cứ trên thấy rằng, hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông B và bà L vô hiệu từ khi xác lập, vi phạm về nội dung, hình thức và thực tế không có việc thỏa thuận trao đổi đất vì bà L không chứng minh được có việc đổi đất. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà L và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông V, bà D.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị L, công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất xác lập năm 1999 giữa bà

Quách Thị L và ông Bách Văn B; công nhận bà Quách Thị L được quyền sử dụng thửa đất số thửa 136 (51), tờ bản đồ 06, đất do ông Quách Văn B đứng tên quyền sử dụng; công nhận ông Quách Văn B được quyền sử dụng thửa đất số 206 (187), tờ bản đồ 06 (68), phần đất này hiện do bà Quách Thị L đứng tên quyền sử dụng đất, đất tọa lạc ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tô Xuân K. Án phí và chi phí tố tụng buộc bị đơn ông V, bà D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà K phải chịu theo quy định pháp luật, tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự phát sinh từ giao dịch dân sự liên quan đến đất đai và tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất), phần đất tranh chấp và bị đơn có cùng địa chỉ ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt Luật sư Võ Hoàng A là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Tuy nhiên, Luật sư có gửi trước bản luận cứ bảo vệ cho bị đơn, việc vắng mặt của Luật sư không ảnh hưởng việc xét xử vụ án. Xét thấy, phiên tòa đã mở lần hai, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người vừa nêu.

[2] Kết quả thẩm định, định giá tài sản:

* Theo đo đạc thực tế của Tòa án phần đất tranh chấp đều Tọa lạc ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ gồm:

- Phần đất do bà Quách Thị L đang quản lý sử dụng tại thửa 136 (51), tờ bản đồ 06, diện tích theo hồ sơ địa chính 4.098m^2, diện tích thực tế tranh chấp 4.094m^2 (chưa bao gồm phần tranh chấp với bà Tô Xuân K), phần đất này hiện do ông Quách Văn B (cha ruột bị đơn) đứng tên quyền sử dụng, trên đất có căn nhà tường do bà L xây dựng và các công trình phụ, cây trồng trên đất.

- Phần đất do ông Quách Thanh V, bà Quách Ngọc D quản lý (cố cho ông Quách L2 đã được giải quyết ở vụ án khác) tại thửa 206 (187), tờ bản đồ 06 (68), có diện tích theo hồ sơ địa chính 2.751m^2, diện tích thực tế đo đạc 2.725,2m^2, phần đất này hiện do bà Quách Thị L đứng tên quyền sử dụng đất.

- Phần đất do Bà Tô Xuân K quản lý (đang tranh chấp ranh với đất bà L quản lý tại thửa 136) tại thửa 253, tờ bản đồ 68, diện tích theo hồ sơ địa chính 1.000m^2, diện tích đo đạc thực tế theo bà K chỉ ranh 462,8m^2 (chưa bao gồm phần tranh chấp với bà Quách Thị L).

- Phần đất tranh chấp ranh giữa bà Quách Thị L và bà Tô Xuân K có diện tích 16,7m^2.

* Theo thỏa thuận ngày 25/8/2025 các đương sự có mặt thống nhất thỏa thuận thửa 136 loại đất ruộng hoặc trồng màu có giá 75.000.000 đồng/01 công tầm cấy, loại đất ở có giá 300.000 đồng/m^2; thửa 253 loại đất ruộng có giá 75.000.000 đồng/01 công tầm cấy và thửa 206 loại đất ruộng có giá 75.000.000 đồng/01 công tầm cấy. Ngoài ra còn thỏa thuận về giá trị tài sản là động sản trên đất do bà L quản lý. Tuy nhiên, sau đó bị đơn thay đổi và yêu cầu Tòa án trưng cầu định giá tài sản.

* Theo chứng thư thẩm định giá số 219/2026/21/BĐS-TĐ, ngày 30/01/2026 của Công ty Cổ phần Đ kết luận:

- Thửa 136 (51), tờ bản đồ 06 có tổng giá trị 570.137.600 đồng (trong đó đất ở 71.600.000 đồng, đất trồng cây hàng năm ngoài hành lang lộ giới 454.185.600 đồng và đất trồng cây hàng năm trong hành lang lộ giới 44.352.000 đồng. Ngoài ra, công trình xây dựng trên đất tổng giá trị 299.634.682 đồng, cây trồng tổng giá trị 10.360.000 đồng.

- Thửa 206 (187), tờ bản đồ 06 (68), có tổng giá trị 302.497.200 đồng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L và yêu cầu phản tố của bị đơn ông V, bà D thấy rằng:

Nguyên đơn Quách Thị L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Quách Thị L và ông Quách Văn B xác lập vào năm 1999, đối với thửa đất 136, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.079,6m^2, đất toạ lạc tại ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đối với thửa đất bà L đứng tên thửa đất số 206, tờ bản đồ 06, diện tích 2.725,3m^2, toạ lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng bà L đồng ý chuyển tên cho bị đơn tiếp tục sử dụng. Ngược lại, bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D cho rằng thửa đất số 136, tờ bản đồ 06, diện tích 4.098m^2 toạ lạc ấp R, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có nguồn gốc của cha mẹ ông bà là ông B, bà G nhận chuyển nhượng từ người khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ ông Quách Văn B ngày 07/6/2006. Từ khi ông B, bà G còn sống cho đến khi chết chưa từng thoả thuận đổi thửa đất trên với bà Quách Thị L. Hiện tại bà L đang sinh sống trên phần đất của ông B, bà G để lại cho bà D, ông V tại thửa đất số 136 là vì tình nghĩa do bà Lụa là cô ruột của bà D, ông V. Bà L nói đổi đất nhưng không có giấy tờ chứng minh là có thoả thuận trao đổi đất. Bà D, ông V là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất thì bị bà L chiếm, nay yêu cầu bà L trả lại thửa đất số 136, trường hợp Tòa án công nhận việc chuyển đổi đất là có thật thì yêu cầu trả phần diện tích đất chênh lệch sau khi đã trừ đi diện tích thực tế tại 02 thửa đất 136 và 206.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông V, bà D đều không thừa nhận có việc đổi đất giữa bà L và ông B. Tuy nhiên, trong vụ án trước đây Tòa án hai cấp tỉnh Sóc Trăng đã giải quyết tại Bản án phúc thẩm số 234/2023/DS-PT ngày 18/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, trong phần trình bày của các đương sự trong hai bản án trên, cũng như biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị thì cả ông V, bà D đều trình bày việc đổi đất giữa ông B và bà L có thật, trong đó thửa

136 diện tích 4.079,6m^2 là ông B đổi cho bà L và nhận lấy thửa 206 của bà L canh tác. Tại phiên tòa ông V và người đại diện theo ủy quyền trình bày không có việc đổi đất nhưng không giải thích được lý do vì sao thửa đất của ông B đứng tên lại do bà L sử dụng và thửa đất bà L đứng tên lại do ông B sử dụng đem cầm cố cho người khác.

Mặt khác, bà L đã có quá trình sử dụng đất lâu dài, cất nhà kiên cố, trồng cây lâu năm trên đất từ khi ông B còn sống, cả gia đình ông B, ông V, bà D đều không phản đối hoặc có tranh chấp đối với diện tích đất bà L sử dụng. Điều này cho thấy trên thực tế giữa ông B và bà L đã có thỏa thuận đổi đất cho nhau là sự thật. Bà L trình bày quá trình sử dụng đất sở dĩ chưa đăng ký chuyển tên từ ông B qua cho bà cũng như từ bà qua cho ông B là trước đây các thửa đất đều thế chấp cho ngân hàng và điều này đã được chứng minh trong hai bản án nêu trên.

Bị đơn yêu cầu trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi đất thì buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích đất chênh lệch dư sau khi cấn trừ diện tích giữa hai thửa đất. Xét thấy, thời điểm đổi đất thì ông B còn sống và biết rằng diện tích đất của ông B lớn hơn so với diện tích đất của bà L đổi cho ông. Tuy nhiên, ông B tự nguyện đổi do là chị em ruột, khi bà L cất nhà và sử dụng đất từ khi đổi thì ông B cũng không có ý kiến phản đối, điều này cho thấy ông B đã chấp nhận đổi ngang và không quan tâm đến diện tích đất chênh lệch giữa hai thửa đất đổi. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đổi đất là tạm thời cũng như có thỏa thuận việc phải trả lại diện tích đất dư nếu có chênh lệch.

Xét thấy, các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế, tuy không có thỏa thuận bằng văn bản; các bên đã sử dụng đất ổn định, lâu dài, không có tranh chấp, đất đều có giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên căn cứ khoản 2 Điều 3 (tương ứng với khoản 1 Điều 106; khoản 1 Điều 167); Khoản 2 Điều 170 (tương ứng với khoản 2 Điều 221). Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất trên thực tế; các bên có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã chuyển đổi. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Xuân K, bà K có phần đất ruộng diện tích 1.000m^2 thửa 253, nằm giáp ranh đất do bà L sử dụng tại thửa 136, có nguồn gốc của cha ruột bà tặng cho, giáp ranh hai thửa đất trước đây có bờ ranh. Tuy nhiên, từ năm 2017 bà L lại phá bờ ranh và lấn sang phần đất ruộng của bà K dần dần và đến nay đã lấn chiều ngang khoảng 0,5m dài khoảng 45m. Bà K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích chiều ngang khoảng 0,5m dài khoảng 45m tại thửa 253. Tại phiên tòa bà L không thừa nhận có việc lấn chiếm ranh đất như bà K trình bày. Xét thấy, giữa hai thửa đất 253 (của bà K) và thửa 136 (bà L sử dụng) hiện nay chỉ có một bờ đất nhỏ giữa hai bên, ngoài ra, không có cột mốc nào thể hiện ranh giới giữa hai bên, tại phiên tòa bà K cũng trình bày, khi bà được cấp quyền sử dụng đất thì nhà nước cũng không tiến hành đo đạc, bà K cho rằng quá trình sử dụng bà L lấn đất nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, do đó yêu cầu của bà K đòi bà L trả lại đất là chưa đủ cơ sở, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Qua phân tích nêu trên, xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận. Lập luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là chưa đủ cơ sở, nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, ngoài ra yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0003979 và 0003978 ngày 17/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, bị đơn đã nộp đủ án phí. Nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Xuân K không được chấp nhận nên bà K phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001901 ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà K đã nộp xong án phí.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của bà L được chấp nhận nên ông V, bà D phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định liên quan đến phần tranh chấp hợp đồng chuyển đổi đất với bà L. Do yêu cầu phản tố của ông V, bà D không được chấp nhận nên ông V, bà D phải chịu chi phí định giá tài sản. Do yêu cầu độc lập của bà K không được chấp nhận nên bà K phải chịu chi phí thẩm định trong phần tranh chấp ranh đất với bà L. Các chi phí cụ thể được tính toán như sau:

- Buộc bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D có nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định số tiền 6.520.720 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 13.200.000 đồng, tổng cộng số tiền 19.720.720 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D đã nộp 22.000.000 đồng, còn lại số tiền 2.279.280 đồng hoàn trả cho ông V, bà D theo thông báo của Tòa án.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Xuân K có nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định số tiền 2.053.080 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà Tô Xuân K đã nộp 8.000.000 đồng, còn lại số tiền 5.946.920 đồng hoàn trả cho bà K theo thông báo của Tòa án.

- Hoàn trả cho bà Quách Thị L tiền chi phí tố tụng tổng số tiền 12.900.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

[8] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3 (tương ứng với khoản 1 Điều 106; khoản 1 Điều 167); Khoản 2 Điều 170 (tương ứng với khoản 2 Điều 221). Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1, khoản 2, khoản 6 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Quách Thị L. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Quách Thị L và ông Quách Văn B (là cha ruột của bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D).

1.1. Công nhận bà Quách Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 136 (51), tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ (đất do ông Quách Văn B đứng tên quyền sử dụng), có tổng diện tích thực tế đo đạc 4.110,7m^2, trong đó đất ở 200m^2, phần còn lại là diện tích đất trồng màu, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa 49, 50 có số đo 8,76m + 23,56m + 37,58m;

- Hướng Tây giáp thửa 253 có số đo 8,18m +4,79m + 9.20m + 10,84m + 12,29m + 6,49m.;

- Hướng Nam giáp thửa 67 có số đo 71,69m + 0,11m;

- Hướng Bắc giáp đường đal có số đo 0,27m + 54,15m + 11,67m.

1.2. Công nhận ông Quách Văn B được quyền sử dụng thửa đất số 206 (187), tờ bản đồ 06 (68), tọa lạc ấp R, xã P, thành phố Cần Thơ (đất do bà Quách Thị L đứng tên quyền sử dụng), có tổng diện tích thực tế đo đạc 2.725,2m^2, loại đất lúa, có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất bà Tô Thị M có số đo 73,71m;

- Hướng Tây giáp đất ông Quách L2 có số đo 50,19m + 23.57m;

- Hướng Nam giáp đất bà Tô Thị M có số đo 37,13m;

- Hướng Bắc giáp đất ông Quách Văn B có số đo 37,41m.

Sơ đồ đo đạc được phát hành cùng với việc phát hành bản án sơ thẩm.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D về việc đòi bà Quách Thị L trả lại quyền sử dụng tại thửa đất số 136, cũng như không chấp nhận yêu cầu trả phần diện tích đất chênh lệch sau khi đã trừ đi diện tích thực tế tại 02 thửa đất 136 và 206.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Xuân K về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích chiều ngang khoảng 0,5m dài khoảng 45m tại thửa 253.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, ngoài ra yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0003979 và 0003978 ngày 17/6/2024 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, bị đơn đã nộp đủ án phí. Nguyên đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý. Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Xuân K không được chấp nhận nên bà K phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001901 ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Bà K đã nộp xong án phí.

5. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D có nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định số tiền 6.520.720 đồng và chi phí định giá tài sản số tiền 13.200.000 đồng, tổng cộng số tiền 19.720.720 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bị đơn ông Quách Thanh V và bà Quách Ngọc D đã nộp 22.000.000 đồng, còn lại số tiền 2.279.280 đồng hoàn trả cho ông V, bà D theo thông báo của Tòa án.

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Xuân K có nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định số tiền 2.053.080 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà Tô Xuân K đã nộp 8.000.000 đồng, còn lại số tiền 5.946.920 đồng hoàn trả cho bà K theo thông báo của Tòa án.

- Hoàn trả cho bà Quách Thị L tiền chi phí tố tụng tổng số tiền 12.900.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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. (Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV7-Cần Thơ;
- THADS TP-Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp