TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 366/2025/DS - PT
Ngày 13 - 9 - 2025
V/v *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Thị Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS - ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 380/2025/QĐ - PT ngày 14 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 360/2025/QĐ – PT ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

- *Bị đơn*: Bà Chung Thị C, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

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

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bà Trần Thị Tuyết P, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà Trần Thị Tuyết P: Bà Chung Thị C, sinh năm 1964 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2025.

3. Ông Lê Quang V, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

4. Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

5. Ông Lê Hoàng S, sinh năm 1991 (vắng mặt).

6. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

7. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1987 (có mặt).

8. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N1: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Theo văn bản ủy quyền ngày 25/4/2025.

- *Người kháng cáo*: Bà Chung Thị C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày*: Vào năm 2000, ông T với bà Chung Thị C có đổi quyền sử dụng đất với nhau. Trong đó đất của ông T diện tích 8.738m^2 thửa 739, tờ bản đồ số 2, loại đất lúa và một phần thửa đất số 82, diện tích khoảng 1.543m^2 trong tổng diện tích chung 2.891m^2, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa, cùng toạ lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh đổi cho bà Chung Thị C sử dụng. Còn bà Công đổi cho ông T thửa 736, tờ bản đồ số 02 diện tích 9.884m^2, loại đất lúa, toạ lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Hai bên đã giao đất cho nhau sử dụng canh tác từ năm 2000 cho đến nay không có ai tranh chấp. Ông T đã có yêu cầu bà Chung Thị C cùng nhau đi làm thủ tục sang tên cho nhau, nhưng bà Chung Thị C không đồng ý. Nay ông Lê Văn T yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 03/5/2000 giữa ông Lê Văn T với bà Chung Thị Công P1 diện tích đất thực đo 9.403m^2 (phần ký hiệu M) thuộc thửa 736 với phần diện tích đất thực đo 8.248m^2 (phần ký hiệu B, I) thuộc thửa 739 (nay thuộc thửa 13) và phần diện tích đất thực đo 1.068m^2 (phần ký hiệu A) thuộc thửa 82, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Sau khi đối chiếu diện tích thực đo thì gia đình ông T sử dụng nhiều hơn diện tích đất bà C sử dụng phần đất đổi là 87m^2 nên ông T đồng ý trả giá trị diện tích đất chênh lệch là 100.000.000đồng/729m^2.

Buộc bà Chung Thị C cùng các thành viên trong gia đình là bà Trần Thị Tuyết P, Trần Văn L phải làm thủ tục sang tên diện tích đất 9.403m^2, thuộc thửa 736 cho ông Lê Văn T.

Ông Lê Văn T đồng ý sang tên cho bà Chung Thị Công P1 diện tích đất đã đổi nêu trên.

- *Bị đơn bà Chung Thị Công trình B*: Bà Chung Thị C không thừa nhận có đổi đất với ông Lê Văn T nhưng năm 2000 ông Lê Văn T có đổi đất với mẹ của bà là bà Lê Thị H (chết năm 2011). Sau đó mẹ bà đã giao đất cho ông Lê Văn T sử dụng (là phần đất ông T đang ở và canh tác thửa số 736 nêu trên) và ông T cũng đã giao đất cho mẹ bà sử dụng. Nhưng khi đổi đất thì hai bên không có làm thủ tục sang tên. Đến năm 2006 mẹ bà sang tên phần đất đổi với ông T cho ông Chung Văn T3 (là anh ruột của bà C) và đến khoảng năm 2008 – 2009, ông T3 sang tên cho bà Chung Thị C để cho bà C dùng vào việc thờ cúng. Cũng từ năm 2008-2009 bà C sử dụng phần đất của ông T đổi cho mẹ bà cho đến nay không ai tranh chấp. Bà C thừa nhận bà có lấy khoảng 300 mét vuông đất của ông T đổi cho mẹ bà đem chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn T2 với giá là 34.000.000 đồng, bà C đã giao đất cho ông T2 sử dụng, bà đã nhận tiền đủ. Nay bà Chung Thị C vẫn thống nhất việc đổi đất nêu trên với ông Lê Văn T nhưng bà C yêu cầu ông T phải tạo đường nước cho bà sử dụng và bà yêu cầu nhận đủ diện tích đất đã đổi, không đồng ý nhận tiền chênh lệch.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 cũng là người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N1 trình bày*: Vào ngày 24/10/2021, vợ chồng ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Chung Thị C diện tích 248,31 m² với số tiền là 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng) nhưng chưa làm thủ tục sang tên, phần đất này do ông Lê Văn T đổi lại với bà Chung Thị C (hiện ông Lê Văn T đứng tên quyền sử dụng). Hiện tại phần diện tích đất trên vợ chồng ông đang sử dụng ổn định và không có tranh chấp. Nay vợ chồng ông đề nghị Tòa án công nhận việc đổi đất giữa ông Lê Văn T với bà Chung Thị C để tạo điều kiện cho vợ chồng ông làm các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Chung Thị C. Vợ chồng ông, bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày*: Ông có biết việc bà Chung Thị C với ông Lê Văn T có đổi đất như phía ông T trình bày. Ông biết được sự việc này là do ông đang sử dụng một phần đất mà bà Công nhận đổi của ông T. Hai bên đã sử dụng ổn định từ khi đổi đất cho đến nay. Đối với diện tích đất còn lại thửa đất 82 nêu trên thì ông cũng đã nhận chuyển nhượng của ông T. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông Lê Văn T là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang V, ông Lê Hoàng N trình bày: Thống nhất như lời trình bày và yêu cầu trên của ông.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L, bà Trần Thị Tuyết P: Đã được Toà án tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không gửi văn bản nêu ý kiến của mình như thế nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS - ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 03/5/2000 giữa ông Lê Văn T với bà Chung Thị Công P1 diện tích đất thực đo 9.403m^2 (phần ký hiệu M) thuộc thửa 736 với phần diện tích đất thực đo 8.248m^2 (phần ký hiệu B, I) thuộc thửa 739 (nay thuộc thửa 13) và phần diện tích đất thực đo 1.068m^2 (phần ký hiệu A) thuộc thửa 82, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Lê Văn T được quyền sử dụng diện tích thực đo 9.403m^2 (phần ký hiệu M), loại đất LUK, thuộc thửa đất số 736, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà Chung Thị C được quyền sử dụng phần diện tích đất thực đo 8.248m^2 (phần ký hiệu B, I) thuộc thửa 739 (nay thuộc thửa 13) và phần diện tích đất thực đo 1.068m^2 (phần ký hiệu A) thuộc thửa 82, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả giá trị phần chênh lệch diện tích 87m^2 cho bà Chung Thị C với số tiền là 11.934.000 đồng.

Ông Lê Văn T và bà Chung Thị C được quyền liên hệ được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp lại quyền sử dụng đất trên theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn T và bà Chung Thị C có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 736, 739, tờ bản đồ số 2 và thửa 82, tờ bản đồ số 1, toạ lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh để làm thủ tục đăng ký biến động.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết nêu trên của Tòa án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, bị đơn bà Chung Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng bà yêu cầu được nhận lại diện tích đất tích 87m^2 mà ông T nhận của gia đình bà nhiều hơn so với diện tích đất gia đình bà nhận của ông T, không đồng ý nhận giá trị với số tiền 11.934.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Ông Lê Văn T và bà Chung Thị C thừa nhận hai bên gia đình có đổi đất với nhau và hai bên đã nhận đất đổi sử dụng cho đến nay; khi đổi đất hai bên không có đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ giao đất cho nhau sử dụng trên hiện trạng. Nay đo đạc lại thì phần diện tích đất ông T nhận của gia đình bà C nhiều hơn diện tích 87m^2, ông T tự nguyện trả giá trị phần diện tích 87m^2 này với số tiền 11.934.000 đồng cho bà C là đã có lợi cho bà C. Do đó, kháng cáo của bà C là không có cơ sở chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Chung Thị C yêu cầu nhận lại phần đất diện tích 87m^2 mà ông Lê Văn T nhận của gia đình bà nhiều hơn so với diện tích đất gia đình bà nhận của ông T, không đồng ý nhận giá trị đất với số tiền 11.934.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc giữa gia đình ông Lê Văn T với gia đình bà Chung Thị C có chuyển đổi quyền sử dụng đất với nhau là có thật và hai bên đã nhận đất đổi của nhau sử dụng từ năm 2000 cho đến nay; việc này được ông T, bà C thừa nhận. Khi đổi đất hai bên không có đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ giao đất cho nhau sử dụng trên hiện trạng. Vì vậy, phần diện tích 87m^2 mà ông T sử dụng nhiều hơn phía bà C cũng nằm trong phần diện tích mà hai bên thỏa thuận đổi với nhau. Ông T tự nguyện trả giá trị phần diện tích 87m^2 này với số tiền 11.934.000 đồng là đã có lợi cho bà C. Do đó, kháng cáo của bà C là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Chung Thị C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Chung Thị C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS - ST ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long).

Áp dụng các Điều 121, 122, 123, 693, 695, 696 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 27 Luật đất đai năm 2024;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Lê Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất ngày 03/5/2000 giữa ông Lê Văn T với bà Chung Thị Công P1 diện tích đất thực đo 9.403m^2 (phần ký hiệu M) thuộc thửa 736, tờ bản đồ số 2 với phần diện tích đất thực đo 8.248m^2 (phần ký hiệu B, I) thuộc thửa 739, tờ bản đồ số 2 (nay thuộc thửa 13 phần ký hiệu B, thuộc thửa số 1 phần ký hiệu I) và phần diện tích đất thực đo 1.068m^2 (phần ký hiệu A) thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 1, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Lê Văn T được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 9.403m^2 (phần ký hiệu M), loại đất trồng lúa, thuộc thửa đất số 736, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Đất có vị trí, tứ cận theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 140/CNHCT ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Bà Chung Thị C được quyền sử dụng phần diện tích đất thực đo 8.248m^2 (phần ký hiệu B, I), loại đất trồng lúa, thuộc thửa 739, tờ bản đồ số 2 (nay thuộc thửa 13 phần ký hiệu B, thuộc thửa số 1 phần ký hiệu I) và phần diện tích đất thực đo 1.068m^2 (phần ký hiệu A), loại đất trồng lúa, thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 1, cùng tọa lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long). Đất có vị trí, tứ cận theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 140/CNHCT ngày 07/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Sơ đồ khu đất kèm Công văn số 391/CNHCT ngày 05/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả giá trị phần chênh lệch diện tích 87m^2 cho bà Chung Thị C với số tiền là 11.934.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tướng ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ông Lê Văn T, bà Chung Thị C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được sử dụng trên theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Văn T và bà Chung Thị C có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 736, 739, tờ bản đồ số 2 và thửa 82, tờ bản đồ số 1, cùng toạ lạc ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã L, tỉnh Vĩnh Long) để làm thủ tục đăng ký biến động.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Chung Thị C.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND Khu vực 10 - Vĩnh Long;
- Phòng THADS Khu vực 10 - Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

Đặng Văn Hùng