

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 214/2025/DS-PT

Ngày: 28 - 3 - 2025

V/v tranh chấp: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự; Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Võ Trung Hiếu

Ông Nguyễn Lê Huy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ dân sự; Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Phan Văn L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị C, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số /8A, ấp M A, xã M P, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:**

1. Ông Ngô Minh C, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số , A B, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn Phan Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 16-01-2024 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phan Văn L trình bày:*

Ông có thửa số 84, tờ bản đồ số 4, diện tích 174m² tại khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, phần đất này có chiều ngang 6m cấp tỉnh lộ 865, có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà Lê Thị L, Tây giáp đất ông C, bà T, Nam giáp tỉnh lộ 865, Bắc giáp đất ông T. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông T.

Thời điểm ông nhận chuyển nhượng, ông C, bà T có thương lượng mua lại 01m ngang đất của ông, nhưng ông không đồng ý do chưa thỏa thuận được giá cả. Sau đó ông C tự ý lấn chiếm làm đường bê tông, lấn sang đất của ông ngang 01 mét dài từ tỉnh lộ 865 đến hết đất.

Ông có liên hệ yêu cầu ông C khôi phục lại hiện trạng, nhưng ông C không thực hiện.

Ngày 16-3-2023, Ủy ban nhân dân thị trấn M P có tổ chức buổi hòa giải, cuộc hòa giải thành công, do hai bên thỏa thuận hòa giải thành.

Nội dung thỏa thuận, ông C thương lượng hoán đổi 01 mét đất đã lấn chiếm của ông để làm lối đi vào khách sạn, ông C tự hợp thửa phần đất 01m chuyển nhượng giấy tay của bà hộ ông Nguyễn Thanh S, Lê Thị L sang đất của ông để hoán đổi thửa đất đã lấn chiếm của ông và đồng thời ông C cho ông mở cửa hậu phía đường đi vào khách sạn của ông C. Phía ông C thương lượng trong vòng 02 tháng sẽ thực hiện theo nội dung hòa giải, nhưng đến nay vẫn không thực hiện theo nội dung thỏa thuận.

Vào ngày 16-12-2023, ông tiến hành ép cọc để xây nền móng chuẩn bị cất nhà. Trong khi công nhân đang thi công (gồm có 7 người) thì bà T (vợ ông C) ngăn cản và xông vào đánh ông trước sự chứng kiến của Công an thị trấn M P. Bà T khẳng định đất của bà T, nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh đất của bà T.

Ngày 25-12-2023, Ủy ban nhân dân thị trấn M P có biên bản thẩm tra đo đạc thửa đất số 84, tờ bản đồ 04, tại khu phố , thị trấn M P. Qua biên bản thẩm tra, đo đạc Ủy ban nhân dân thị trấn xác định ông C có xây, san lấp mặt bằng và cán bê tông ngang 01m, dài 30m, cao 01 m, có sơ đồ vị trí tranh chấp.

Cùng ngày ông tiếp tục thi công (gồm có 7 người) thì bà T đến công trình xông vào rút điện, ôm máy đục bê tông của thợ mang đi.

Qua 2 lần bà T ngăn cản, nên việc thi công của ông phải dừng lại.

Do bà T cản trở nên công thợ không tiếp tục thực hiện được, ông phải thanh toán số tiền thi công như sau:

07 người $\times$ 500.000 đồng/người = 3.500.000 đồng $\times$ 2 lần thi công = 7.000.000 đồng;

14 cây cọc $\times$ 1.500.000 đồng/cây = 21.000.000 đồng;

Kobe ép cọc 2 lần: 3.000.000 đồng/lần $\times$ 2 lần = 6.000.000 đồng;

Ngày 09-01-2024, Ủy ban nhân dân thị trấn M P có tổ chức buổi hòa giải, cuộc hòa giải không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông C, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm với diện tích 28,4m² theo kết quả xem xét, thẩm định chỗ của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước; buộc ông C, bà T có trách nhiệm khôi phục lại cho ông hiện trạng ban đầu theo đúng diện tích đất của ông đã được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông C, bà T bồi thường thiệt hại cho ông do ông C, bà T ngăn cản công trình thi công với số tiền 34.000.000 đồng.

** Tại đơn trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố ngày 12-02-2024 và trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Ngô Minh C trình bày:*

Ngày 13-10-2009, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L diện tích 26,9m², loại đất ODT+ LUC, trong thửa 663, tờ bản đồ MPC, diện tích 165m² (thực đo 173,6 m²) tại khu phố 4 (nay là khu phố), thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 00395 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh S ngày 27-12-2002. Việc nhận chuyển nhượng bằng giấy tay và ông đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông S, bà L. Phần diện tích đất này có tứ cận: Đông giáp phần còn lại thửa đất 663 của hộ ông Nguyễn Thanh S, Tây giáp phần đất ông Phan Văn L, Nam giáp tỉnh lộ 865, Bắc giáp phần đất của hộ ông Nguyễn Thanh S.

Tại phần phía Tây đất hộ ông S là phần đất của ông Phan Văn L, thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04, diện tích 174 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Phan Văn L vào ngày 06-4-2022. Phần đất này giáp ranh với phần đất của vợ chồng ông do vợ ông là bà Lê Thị T đứng tên: thửa đất số 927, tờ bản đồ 04, diện tích 2613,2 m².

Trên phần diện tích đất này, vợ chồng ông xây dựng cơ sở kinh doanh lưu trú, đặt tên “Khách sạn Tân Phước”. Do phần đất này có đường đi ra tỉnh lộ 865 tương đối nhỏ, xe ô tô, xe khách loại từ 4 chỗ trở lên đi vào khó khăn. Ông thấy phần đất của ông L không sử dụng, ông đã thỏa thuận hoán đổi với ông L 01 mét tính theo chiều ngang để làm đường đi ra vào “Khách sạn Tân Phước”. Hai bên

có thỏa thuận miệng với nhau về việc hoán đổi đất: 01 mét đất của ông L mà ông đang sử dụng từ trước ngày 13-10-2009 (01 mét đất này ông đã xin đổi từ lúc mua thửa đất này, đến chủ thứ 2 cũng cho đổi, ông L là chủ thứ 3 cũng chấp nhận cho ông hoán đổi) sẽ tiếp tục sử dụng, ông sẽ đổi cho ông L 01 mét đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà L như nêu trên, bởi lẽ 03 thửa đất này liền kề nhau, đều có mặt tiền đường tỉnh lộ 865, việc hoán đổi như nêu trên không làm ảnh hưởng đến giá trị của các thửa đất; các thủ tục liên quan đến tách, hợp thửa do ông thực hiện. Sau khi thống nhất nội dung này, ngày 22-11-2022, vợ ông là bà T đã liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phước để đo đạc diện tích đất 01 mét để hoán đổi và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Phước thực hiện được các bản vẽ, mảnh trích đo theo quy định vào ngày 28-12-2022.

Sau đó, để đảm bảo quyền lợi cho các bên, ngày 07-7-2023, tại khu phố, thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, ông và ông Phan Văn L tiếp tục ghi nhận việc thỏa thuận nêu trên bằng văn bản, nội dung: ông đổi cho ông L 01m đất ngang dài hết đất (giáp với ông T) khoảng 30m mà trước đây ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L ở khu phố 4 (nay là khu phố), thị trấn M P (có giấy hợp đồng chuyển nhượng tay kèm theo), ông giao giấy gốc cho ông L; ông L chia lại cho ông 01m (một) mét ngang dài hết đất của ông L đang đứng tên quyền sử dụng đất cấp ngày 06-4-2022; ông có trách nhiệm sang tên nhập thửa cho ông L, mọi chi phí ông chịu (nếu ông L có nhu cầu), ông L đã nhận đất xong; ông có trách nhiệm yêu cầu ông S, bà L giao trả hiện trạng khi nào ông L bán hoặc cất nhà; ông L tách nhập thửa đất cho bà T khi có yêu cầu.

Sau khi ký văn bản thỏa thuận trên, ông liên hệ ông S, bà L ngay để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích ông đã nhận chuyển nhượng trước đây để tiến hành nhập thửa cho ông L. Tuy nhiên, ông S, bà L không hợp tác, dẫn đến tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Tân Phước để giải quyết. Ngày 14-11-2023, Tòa án nhân dân huyện Tân Phước xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông (Bản án số 126/2023/DS-ST ngày 14-11-2023), buộc hộ gia đình ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông: diện tích 26,9m², loại đất ODT + LUC, trong thửa 663, từ bản đồ MPC, diện tích 165m² (thực đo 173,6 m² tọa lạc tại khu phố 4 (nay là khu phố), thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00395 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước cấp cho hộ Nguyễn Thanh S ngày 27-12-2002. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, ông đang tiến hành các thủ tục yêu cầu thi hành án theo quy định. Trong thời gian ông liên hệ Tòa án và cơ quan chức năng giải quyết việc công nhận cho ông 01 mét đất đã nhận chuyển nhượng của hộ ông S, bà L để hoán đổi với ông L như trên thì ông L thay đổi nội dung thỏa thuận, không đồng ý hoán đổi đất, yêu cầu ông trả lại cho ông L 01 mét đất, với lý do ông không thực hiện được thủ tục tách thửa đất từ hộ ông S, bà L (giáp phía Đông) cho ông. Việc này được thể hiện tại 02 biên bản

hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn M P vào ngày 16-3-2023 và ngày 09-01-2024.

Ông không đồng ý với việc thay đổi nội dung thỏa thuận về việc hoán đổi đất vào ngày 07-7-2023 giữa ông và ông L. Bởi lẽ ông đang thực hiện đúng thỏa thuận, khi thỏa thuận xong là ông đã tiến hành ngay các trình tự thủ tục để hoán đổi đất, việc chậm thời gian là do khách quan về thủ tục tố tụng. Hiện nay 01 mét đất ông đã nhận chuyển nhượng của hộ gia đình ông S, bà L đã được công nhận cho ông và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình ông chờ thủ tục tố tụng để thực hiện việc hoán đổi đất như thỏa thuận nêu trên thì ngày 16-12-2023, ông L tự ý thay đổi nội dung thỏa thuận, tự ý thuê máy xúc đến để đập phá phần nền xi măng diện tích đất hoán đổi mà ông đang sử dụng, nhưng ông L không thông báo cho ông biết. Khi thấy sự việc này sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông, ảnh hưởng đến việc kinh doanh khách sạn, nên vợ ông là bà T có đến ngăn cản, yêu cầu thương lượng, chờ cấp cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định, nhưng ông L cùng nhiều người đi theo không đồng ý, cự cãi gây ồn ào, sự việc được Công an thị trấn đến giải quyết theo quy định. Ông hoàn toàn không được ông L thông báo trước, vợ chồng ông không phải là người gây thiệt hại và không có lỗi trong việc ngăn cản thi công dẫn đến thiệt hại 34.000.000 đồng như trình bày của ông L. Việc ông L yêu cầu bồi thường là không có căn cứ. Qua yêu cầu khởi kiện của ông L, ông không đồng ý.

Ông yêu cầu phản tố: Buộc ông L tiếp tục thực hiện thỏa thuận ngày 07-7-2023, tại khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang giữa ông và ông L: ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông một phần đất có diện tích 28,4m² thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 04, diện tích 174 m², tại khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02608 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Phan Văn L vào ngày 06-4-2022.

Vợ chồng ông sẽ hoán đổi cho ông Phan Văn L: diện tích 26,9m², thửa 948, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị 17,8m²; chuyên trồng lúa nước 9,1m² do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 04003 ngày 10-4-2024.

Ông không đồng ý bồi thường cho ông Lâm số tiền 34.000.000 đồng do không có lỗi. Ông đồng ý hỗ trợ cho ông Lâm số tiền 20.000.000 đồng và trả cho ông Lâm giá trị quyền sử dụng diện tích đất chênh lệch 1,5m² là 7.500.000 đồng.

** Bị đơn bà Lê Thị T đã được Tòa án giao các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông L.*

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng:*

Các Điều 175, 274, 281, 357, 584, 585, 589 của Bộ luật Dân sự; các điều 190, 202, 203 Luật Đất đai; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 3, khoản 5

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; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn L yêu cầu ông Ngô Minh C, bà Lê Thị T trả lại diện tích đất 28,4m² thuộc 01 phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 174m² (theo đo đạc thực tế là 165,8m²) tại khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang do ông Phan Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02608 ngày 06-4-2022.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn L yêu cầu ông Ngô Minh C, bà Lê Thị T bồi thường số tiền 34.000.000 đồng (ba mươi bốn triệu đồng).

- Ghi nhận ông Ngô Minh C hỗ trợ cho ông Phan Văn L số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

2. Công nhận thỏa thuận ngày 07-7-2023 giữa ông Ngô Minh C với ông Phan Văn L.

- Ông Ngô Minh C, bà Lê Thị T giao cho ông Phan Văn L sử dụng diện tích 26,9m², thửa 948, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị 17,8m²; chuyên trồng lúa nước 9,1m² do ông Ngô Minh C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 04003 ngày 10-4-2024.

- Ông Phan Văn L giao cho ông Ngô Minh C, bà Lê Thị Tt sử dụng diện tích đất 28,4 m² thuộc 01 phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 174m² (theo đo đạc thực tế là 165,8m²) tại khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang do ông Phan Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02608 ngày 06-4-2022, có tứ cận như sau:

Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 84 dài 28,82m;

Tây giáp đất bà Lê Thị T dài 29,11m;

Nam giáp đường tỉnh 865 dài 1,00m;

Bắc giáp đất ông Phan Văn T dài 1,00m;

(Có mảnh trích đo kèm theo).

- Ghi nhận ông Ngô Minh C trả cho ông Phan Văn L giá trị quyền sử dụng diện tích đất chênh lệch 1,5m² là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng)

- Ông L, ông C liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách, nhập thửa đối với các diện tích đất nêu trên.

- Ghi nhận ông Ngô Minh C chịu toàn bộ chi phí tách, nhập các thửa đất nêu trên cho ông Phan Văn L và cho ông Lâm trở cửa ra phần đất bà Lê Thị T giáp ranh với thửa đất 84 nêu trên của ông L.

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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 01 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn Phan Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông; buộc ông Ngô Minh C, bà Lê Thị T có trách nhiệm khôi phục lại hiện trạng ban đầu theo đúng diện tích đã được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm với diện tích 30m² gồm chiều ngang 1m×30m.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Do giữa các đương sự thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận giữa ông Phan Văn L và ông Ngô Minh C hoán đổi diện tích và vị trí đất theo thỏa thuận trước đây, ông C có nghĩa vụ làm thủ tục cấp quyền sử dụng cho ông L là loại đất thổ cư, mọi chi phí do ông C chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về thủ tục tố tụng: Cần điều chỉnh, bổ sung quan hệ pháp luật và điều luật áp dụng cho phù hợp, do các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất do có sự chuyển đổi nên quan hệ tranh chấp là chuyển đổi quyền sử dụng đất, không làm thay đổi bản chất vụ án.

[II]- Lời trình bày của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Ông Phan Văn L được cấp quyền sử dụng thửa đất số 84, diện tích đất 174m² ngày 06-4-2022; còn ông Ngô Minh C có quyền sử dụng diện tích

26,9m², thửa 948 cấp ngày 10-4-2024, cả hai thửa đất tại khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang; diện tích đất của ông C về vị trí hướng Đông đất của ông L, còn hướng Tây đất của ông L giáp phần diện tích khách sạn của bà T là vợ ông C đứng tên quyền sử dụng. Do ông C có nhu cầu mở rộng lối đi vào khu kinh doanh khách sạn nên trong năm 2022 ông C và ông L có thoả thuận hoán đổi vị trí diện tích với nhau với chiều ngang 01 - chiều dài đến hết thửa đất, sau khi thoả thuận ông C đổ nền bê tông sử dụng vị trí đất hoán đổi, còn phần đất ông L sử dụng là đất trống. Ngày 16-3-2023 ông L và ông C tiếp tục thực hiện việc thoả thuận và được Ủy ban nhân dân thị trấn Mỹ Phước lập biên bản ghi nhận sự thoả thuận; đến ngày 07/7/2023 hai bên tiếp tục làm giấy tay thoả thuận việc hoán đổi vị trí đất. Sau khi thoả thuận ông C có tiến hành thủ tục đo đạc để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất nhưng ông L không hợp tác.

[III]- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L kháng cáo và tại phiên toà phúc thẩm ông L và ông C thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Đồng ý hoán đổi diện tích và vị trí đất như theo thoả thuận trước đây, ông C có nghĩa vụ liên hệ làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông C và ông L với loại đất ở tương ứng diện tích hoán đổi và chi phí làm thủ tục do ông C chịu. Ghi nhận ông C hỗ trợ thêm cho ông L số tiền 30.000.000 đồng. Ngoài ra, các tranh chấp khác các bên không đặt ra xem xét. Do các đương sự thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[III]- Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang được chấp nhận.

Ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[IV]- Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không đặt ra xem xét do các đương sự không có yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự ông Phan Văn L và ông Ngô Minh C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

Căn cứ các Điều 175, 274, 281, 357, 584, 585, 589 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 190, 202, 203 Luật Đất đai; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Công nhận thoả thuận ngày 07-7-2023 giữa ông Ngô Minh C với ông Phan Văn L.

2.1- Ông Ngô Minh C, bà Lê Thị T giao cho ông Phan Văn L sử dụng diện tích 26,9m², thửa 948, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị 17,8m²; chuyên trồng lúa nước 9,1m² do ông Ngô Minh C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CN 04003 ngày 10-4-2024.

2.2- Ông Phan Văn L giao cho ông Ngô Minh C, bà Lê Thị T sử dụng diện tích đất 28,4 m² thuộc 01 phần thửa đất số 84, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 174m² (theo đo đạc thực tế là 165,8m²) tại khu phố , thị trấn M P, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang do ông Phan Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02608 ngày 06-4-2022, có tứ cận như sau:

Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 84 dài 28,82m;

Tây giáp đất bà Lê Thị T dài 29,11m;

Nam giáp đường tỉnh 865 dài 1,00m;

Bắc giáp đất ông Phan Văn T dài 1,00m;

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3- Ghi nhận ông Ngô Minh C hoàn trả và hỗ trợ thêm cho ông Phan Văn L giá trị quyền sử dụng diện tích đất chênh lệch 1,5m² là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng)

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.

2.4- Ông C có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách, nhập thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các diện tích nêu trên cho ông L và ông C.

Ghi nhận ông Ngô Minh C chịu toàn bộ chi phí tách, nhập các thửa đất nêu trên và cấp loại đất ở toàn bộ diện tích hoán đổi cho ông Phan Văn L và cho ông L trở cửa ra phần đất bà Lê Thị T giáp ranh với thửa đất 84 nêu trên của ông L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm thi hành theo quyết định của bản án sơ thẩm

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003591 ngày 11/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang nên xem như thi hành xong về án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Tân Phước;
- CCTHADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Ngọc Giàu