

Bản án số: 186/2025/DS-PT
Ngày: 16-7-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD 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 Lê Thành Trung

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Lực

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Thanh Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 10 - Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 159/2025/QĐPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thuyền, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp Trà Mệt, xã Tam Ngãi, tỉnh Vĩnh Long);

- **Bị đơn:** Ông Trần Văn Trường, sinh năm 1971 (chết ngày 29/12/2024)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn Trường:

1. Bà Ngô Thị Ma Ri, sinh năm 1972 (vợ ông Trường)

2. Chị Trần Thị Ngọc Nguyên, sinh năm 1998 (con ông Trường)

Địa chỉ: ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp Trà Mệt, xã Tam Ngãi, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Xuân Trường – Văn phòng luật sư Giang Minh Châu - Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Bà Ngô Thị Ma Ri, sinh năm 1972 (có mặt)

2. Chị Trần Thị Ngọc Nguyên, sinh năm 1998 (có mặt)
3. Anh Nguyễn Ngọc Thành, sinh năm 1991 (vắng mặt)
4. Anh Nguyễn Văn An, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp Trà Mệt, xã Tam Ngãi, tỉnh Vĩnh Long).

5. Bà Nguyễn Thị Phiên, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hiếu Hậu, xã Hiếu Nghĩa, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp Hiếu Hậu, xã Hiếu Thành, tỉnh Vĩnh Long).

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị Ma Ri, chị Trần Thị Ngọc Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 7 năm 2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20 tháng 9 năm 2024, bà Nguyễn Thị Thuyền là nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2000, bà Nguyễn Thị Bé (tên thường gọi là Bé Hai) là mẹ ruột của ông Trần Văn Trường có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phiên (bà Phiên là chị ruột của bà Thuyền) một phần diện tích thửa 634, tờ bản đồ số 02, diện tích ghi trong giấy chuyển nhượng là 1.031m², đất tọa lạc: ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh (nay ấp Trà Mệt, xã Tam Ngãi, tỉnh Vĩnh Long) với giá 15 chỉ vàng 24kara, hai bên có làm giấy tay, bà Bé Hai không có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phiên, chỉ giao bản giấy photo. Sau đó bà Phiên cất nhà tre, lá để ở được khoảng 5 tháng do bà Phiên phải về xã Hiếu Nghĩa, huyện Vũng Liêm để sống chung với mẹ ruột của bà nên bà Phiên để lại cho bà Thuyền quản lý sử dụng đến năm 2018 thì bà Phiên chuyển nhượng lại đất cho bà Thuyền, có làm tờ giao kèo sang đất vườn, bà Thuyền chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích mà bà Phiên đã chuyển nhượng từ bà Bé Hai trước đây. Giá chuyển nhượng lúc này là 50.000.000 đồng, bà Thuyền đã giao đủ tiền cho bà Phiên. Thửa đất này trước đây do bà Nguyễn Thị Bé đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi bà Bé chết thì ông Trường làm thủ tục thừa kế cho ông Trường được đứng tên. Đầu năm 2023 bà Thuyền có gặp ông Trường để yêu cầu ông Trường sang tên qua cho bà Thuyền phần diện tích đất mà bà Thuyền đã chuyển nhượng thì ông Trường đồng ý. Tại thời điểm thỏa thuận phần diện tích đất này ông Trường đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế bà Thuyền đang quản lý sử dụng. Nhằm đơn giản thủ tục nên bà và ông Trường thống nhất ông Trường sẽ làm thủ tục chuyển thẳng sang qua cho bà.

Đến ngày 07/02/2023, bà và ông Trần Văn Trường đến Ủy ban nhân dân xã Thông Hòa để làm thủ tục chuyển nhượng, tại Ủy ban nhân dân xã Thông Hòa bà

Thuyền và ông Trường lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa 634, tờ bản đồ số 02, diện tích 664,5m² đất tọa lạc: ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Sau khi cán bộ đo đạc thuộc Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Kè xuống đo đạc thì bà Thuyền và ông Trường phát sinh tranh chấp do không thống nhất được vị trí đất chuyển nhượng nên thủ tục sang tên không thực hiện được.

Trước đây, trong đơn khởi kiện bà Thuyền yêu cầu giải quyết buộc ông Trần Văn Trường phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho bà đối với diện tích 664,5m², thuộc thửa 634. Sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì bà Thuyền thống nhất chỉ yêu cầu ông Trần Văn Trường tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho bà phần diện tích ký hiệu (B) diện tích 112,2m² và phần diện tích ký hiệu (F) diện tích 442,5m². Tổng cộng diện tích bà Thuyền yêu cầu là 554,7m² thuộc thửa 634, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh. Đối với các phần diện tích ký hiệu (C) diện tích 6,7m², (E) diện tích 39,2m², (H) diện tích 80,2m², (J) diện tích 0,1m² các phần diện tích này thuộc kênh quản lý của nhà nước do đó bà không yêu cầu.

Chị Trần Thị Ngọc Nguyên là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn Trường trình bày:

Thửa đất 634, tờ bản đồ số 02, diện tích 664,5m² có nguồn gốc là của bà nội của chị là bà Nguyễn Thị Bé (mẹ ông Trường), trước đây thuộc thửa đất 634, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.310m² được UBND huyện Cầu Kè cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Bé ngày 08/7/1994. Năm 2000, bà Bé có cắt một phần diện tích đất thuộc thửa đất trên để chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phước, bà Phiên diện tích khoảng 600m², giá 15 chỉ vàng 24kara. Đến ngày 24/01/2013 thì bà Bé làm thủ tục tách thửa thành thửa 22, diện tích 1.645,5m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích còn lại của thửa 634 là 664,5m². Đến năm 2016 thì bà Bé chết, đến năm 2022 thì ông Trường làm thủ tục thừa kế cho ông Trường đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất việc này các đồng thừa kế khác đều thống nhất không có tranh chấp gì.

Đến năm 2023, bà Thuyền có gặp ông Trường để yêu cầu sang tên phần diện tích bà Bé đã chuyển nhượng cho bà Phiên trước đó, ông Trường cũng thống nhất việc này. Nên ngày 07/02/2023 ông Trường và bà Thuyền đến UBND xã Thông Hòa làm thủ tục chuyển nhượng do tại thời điểm này ông Trường đã làm thủ tục thừa kế và đã sang tên xong nên để nhằm đơn giản thủ tục nên ông Trường và bà Thuyền thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển thẳng qua cho bà Thuyền. Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng bà Bé chỉ chuyển nhượng 600m² tuy nhiên ông Trường cũng thống nhất ghi trong hợp đồng là

664,5m². Tuy nhiên, khi địa chính huyện Cầu Kè xuống đo đạc diện tích thì bà Thuyền không chỉ đúng vị trí đất mà bà Bé đã chuyển nhượng cho bà Phiền trước đây nên phát sinh tranh chấp.

Phần diện tích mà bà Bé đã chuyển nhượng cho bà Phiền ông Phước trước đây là từ trên nửa lộ đal đến xuống thẳng nửa sông.

Nay bà Thuyền yêu cầu ông Trường tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho bà phần diện tích ký hiệu (B) diện tích 112,2m² và phần diện tích ký hiệu (F) diện tích 442,5m² thì ông Trường không đồng ý. Đối với phần diện tích ký hiệu (F) diện tích 442,5m² ông Trường thống nhất phần diện tích này có chuyển nhượng, đối với phần diện tích ký hiệu (B) diện tích 112,2m² thì không thuộc vào phần đất mà bà Bé đã chuyển nhượng cho bà Phiền trước đây.

Chị Nguyễn thống nhất kết quả thẩm định, định giá tài sản tranh chấp ngày 27/3/2024 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Tài sản trên đất đến nay không có phát sinh gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Phiền là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai trình bày:

Thửa đất 634, tờ bản đồ số 02, diện tích 664,5m² đất tọa lạc tại ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Bé Hai (là mẹ ruột ông Trường), trước đây thuộc thửa đất lớn diện tích bao nhiêu thì bà không biết. Vào năm 2000, thì bà Bé Hai trực tiếp chuyển nhượng cho bà Phiền. Sau đó bà Phiền cất nhà tre, lá để ở được khoảng 5 tháng do bà Phiền phải về xã Hiếu Nghĩa, huyện Vũng Liêm để sống chung với mẹ ruột của bà nên bà Phiền để lại cho em ruột của bà là bà Nguyễn Thị Thuyền quản lý sử dụng đến năm 2018 thì bà Phiền chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất này cho bà Thuyền.

Ngày 07/02/2023 ông Trường làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 634, tờ bản đồ số 02, diện tích 664,5m² sang qua cho bà Nguyễn Thị Thuyền thì bà Phiền có biết và cũng đồng ý việc này. Khi đến UBND xã Thông Hòa chứng thực hợp đồng thì bà cũng có mặt, do phần diện tích đất này ông Trường đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế bà Thuyền đang quản lý sử dụng. Nhằm đơn giản thủ tục nên bà và bà Thuyền và ông Trường thống nhất ông Trường sẽ làm thủ tục chuyển thẳng sang qua cho bà Thuyền.

Nay trong vụ việc tranh chấp giữa bà Thuyền và ông Trường thì bà không có yêu cầu gì vì bà đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất sang cho bà Thuyền mà bà đã chuyển nhượng trước đây từ bà Bé Hai và bà cũng chưa được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 227, 228, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 401, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thuyền về việc yêu cầu ông Trần Văn Trường phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thực đo phần ký hiệu (B) diện tích 112,2m² và phần diện tích ký hiệu (F) diện tích 442,5m², tổng cộng diện tích chung của hai phần (B) và (F) là 554,7m² thuộc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 02, tư liệu năm 1992 diện tích 664,5m² đất cây ăn quả (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6 tư liệu năm 2006) tọa lạc: ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/02/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thuyền và ông Trần Văn Trường đối với quyền sử dụng đất diện tích thực đo là 554,7m² thuộc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 02, tư liệu năm 1992 diện tích 664,5m² đất cây ăn quả (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6 tư liệu năm 2006) tọa lạc: ấp Trà Mệt, xã Thông Hòa, huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thuyền được quyền sử dụng diện tích đất thực đo 554,7m² thuộc thửa đất số 634 tờ bản đồ số 02, tư liệu năm 1992 diện tích 664,5m² đất cây ăn quả (nay là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 6 tư liệu năm 2006) gồm các phần ký hiệu (B), (F).

- Phần B diện tích 112,2m² có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp phần F có số đo 36,69m;

+ Hướng Tây giáp phần A có số đo 36,70m;

+ Hướng Nam giáp phần C có số đo 3,31m;

+ Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 2,83m.

- Phần F diện tích 442,5m² có vị trí, tứ cận cụ thể như sau:

+ Hướng Đông giáp phần H có 04 đoạn, số đo lần lượt là 7,79m; 12,19m; 7,89m và 9,21m. Tổng cộng 37,08m.

+ Hướng Tây giáp phần B có số đo 36,69m;

+ Hướng Nam giáp phần E có số đo 11,07m;

+ Hướng Bắc giáp phần G có số đo 11,74m.

(Có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/01/2025 bà Ngô Thị MaRi và chị Trần Thị Ngọc Nguyên kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm không đồng ý giao giao diện tích 112,2m² cho bà Nguyễn Thị Thuyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người thừa kế nghĩa vụ tố tụng bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Phần diện tích 112,2 m² bà Bé và ông Trường không có chuyển nhượng cho bà bà Phiền. Khi chuyển nhượng sông Rạch Nghệ nhỏ chiều ngang khoảng 3m và đường đaml chưa có. Nay do mở rộng sông và làm đường đaml. Bên bà Thuyền chỉ ranh đất qua đất của bà Bé là lớn hơn nhiều so với diện tích chuyển nhượng. Căn cứ giấy tay chuyển nhượng có ghi phía giáp ranh ông Bình bà Bé có góc còng làm ranh nay đã được cặm trụ đá có diện tích 619m² thuộc thửa 634. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bên bị đơn không giao phần B có diện tích 112,2m² cho bà Thuyền.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bà MaRi và chị Nguyên là không có cơ sở để chấp nhận. Người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích 112,2m²; theo kết quả thẩm định lại diện tích 112,2m² thuộc thửa 634 mà ông Trường ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thuyền nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà MaRi và chị Nguyên. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị MaRi và chị Trần Thị Ngọc Nguyên còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Ngô Thị MaRi và chị Trần Thị Ngọc Nguyên chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà Thuyền diện tích 442,5m² có ký hiệu F và phần đất ký hiệu H diện tích 80,2m², ký hiệu E diện tích 39,2m², ký hiệu D diện tích 54,9m² và G diện tích 25,9m² theo kết quả khảo sát ngày 27/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Kè.

Vào ngày 22/10/2000, thì bà bà Nguyễn Thị Bé (mẹ của ông Trường) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phiền (chị ruột bà Nguyễn Thị Thuyền) một miếng đất vườn 1031m² bằng 15 chỉ vàng hai bên có làm giấy tay có ghi tứ cận thửa đất như sau:

Nam giáp Bé Hai từ gốc gòn ra 5 tấc cặm nọc, mé sông cặm nọc cách góc mù u 5 tấc. Giáp ranh Sáu Bình có trên 1 gốc còng dưới 1 gốc còng chồng lấy ranh. Các bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngày 26/02/2018 bà Nguyễn Thị Phiền là giấy tay chuyển nhượng lại cho Nguyễn Thị Thuyền giấy chuyển nhượng ghi miếng vườn 1031m² bằng 50.000.000 đồng tứ cận ghi: *Nam giáp Bé Hai từ gốc gòn, mé sông cặm nọc cách góc mù u 5 tấc giáp ranh Sáu Bình có trên 1 gốc còng dưới 1 gốc còng chồng lấy ranh.*

Từ bà Bé Hai chuyển nhượng cho bà Phiền bà Phiền chuyển nhượng lại cho bà Thuyền không thay đổi tứ cận.

Phần diện tích đất bà Bé Hai chuyển nhượng cho bà Phiền thuộc thửa số 634 diện tích 2.230 m². Thửa đất số 634 bà Bé Hai được cấp quyền sử dụng ngày 8/7/1994.

Ngày 24/01/2013 thửa 634 được cấp đổi giấy chứng nhận mới sang tài liệu đo đạc chính quy năm 2005 nhằm thửa 22 tờ bản đồ số 6 diện tích 1645,5m² có số phát hành BI 349551 do bà Nguyễn Thị Bé đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa 634 diện tích còn lại 664,5 m² là phần bà Phiền nhận chuyển nhượng của bà Bé Hai.

Ngày 23/02/2022 ông Trần Văn Trường nhận thừa kế thửa đất 634 nhưng đất do bà Thuyền sử dụng.

Ngày 07/2/2023 ông Trần Văn Trường lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 634 diện tích 664,5m² cho bà Nguyễn Thị Thuyền để hợp thức hóa việc chuyển nhượng, không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phiền và từ bà Phiền cho bà Thuyền. Sau khi kiểm tra lại diện tích thửa đất thì các bên không thống nhất được ranh đất nên không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng.

Bên ông Trường cho rằng diện tích $664,5\text{m}^2$ đo từ nửa lộ đal xuống nửa sông chiều ngang từ giáp ranh ông Trần Văn Bình qua đất của ông. Bà Thuyền yêu cầu bỏ phần đất lộ đal và đất sông ra.

[3] Giấy tay chuyển nhượng từ bà Bé Hai sang bà Phiền, từ bà Phiền sang bà Thuyền không rõ diện tích bằng bao nhiêu mét vuông mà ghi miếng đất vườn 1031m^2 . Tứ cận ghi trong giấy chuyển nhượng hiện nay gốc công, gốc cây gòn, cây mù u ghi trong giấy tay mua bán không còn để xác định vị trí theo giấy tay mua bán. Bên ông Trường đã cặm lại bằng trụ đá nhưng bên bà Thuyền không đồng ý. Theo biên bản thẩm định lại ngày 20/5/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh theo sự chỉ móc ranh của các đương sự thì phía bên ông Trần Văn Bình góc công hiện nay là góc cây bình bát phía lộ đal cách trụ đá $0,56\text{ m}$ phía giáp sông góc công cách mí kênh $1,14\text{ m}$ và cách trụ đá $1,74\text{ m}$.

Diện tích đất ghi không rõ diện tích bao nhiêu mét vuông, chiều dài cách cạnh phần đất chuyển nhượng không ghi và các mốc ranh theo giấy tay chuyển nhượng hiện nay không còn. Bên bị đơn cho rằng chuyển nhượng đất cặm ranh giữa lộ đal xuống giữa kênh. Bên nguyên đơn không đồng ý nên không căn cứ vào trụ ranh theo giấy tay chuyển nhượng để xác định diện tích đất chuyển nhượng giữa các đương sự

[4] Thửa số 634 diện tích 2.230 m^2 của bà Bé Hai được cấp quyền sử dụng ngày 8/7/1994, sau khi chuyển nhượng cho bà Phiền bà Bé Hai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tư liệu đo đạc năm 2006 phần đất của bà Bé Hai là thửa 22 tờ bản đồ số 6 diện tích $1.645,5\text{ m}^2$ bà Phiền đăng ký thửa số 23 diện tích $660,3\text{ m}^2$. Ngày 24/01/2013 Cơ quan chuyên môn đã ghi nhận biến động theo tư liệu địa chính năm 2006 tách diện tích thửa 634 diện tích 2.230m^2 ra thành thửa 22 diện tích $1.645,5\text{ m}^2$ thửa 634 còn lại $664,5\text{ m}^2$ (BL 44). Đến ngày 23/02/2022 ông Trường mới nhận thừa kế thửa đất 634 diện tích $664,5\text{ m}^2$.

Sau khi bà Phiền chuyển nhượng cho bà Thuyền các bên thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng từ ông Trường sang cho bà Thuyền. Ngày 07/02/2023 ông Trường và bà Thuyền là hợp đồng chuyển nhượng thửa số 634 diện $664,5\text{ m}^2$. Như vậy theo tư liệu địa chính năm 2006 và giấy chứng nhận thửa 634 sau khi đổi giấy và hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/02/2023 có cơ sở xác định phần đất bà Bé Hai chuyển nhượng cho chị em bà Thuyền là $664,3\text{ m}^2$.

[5] Theo kết quả cung cấp kết quả khảo sát ngày 30/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh. Bên bà Ma Ri chỉ ranh cho rằng chuyển nhượng cho bà Thuyền từ trụ đá phía hướng Tây là trụ đá sang hướng Đông nhà ông Trần Văn Bình có diện tích $586,5\text{m}^2$ gồm phần đất ký hiệu A1 diện tích 440m^2 ; A2

diện tích 78,9 m²; A3 diện tích 15,3 m² D diện tích 41,3 m², C diện tích 11 m², trong này 146,5 m² thuộc kênh công cộng có ký hiệu A 2, A3, C, D.

Bên bà Thuyền xác định diện tích nhận chuyển nhượng bà sử dụng từ khi bà Phiên dỡ nhà đi theo các mốc số 2, 4, 7, 9 trên sơ đồ có diện tích bằng 670 m² gồm phần đất có ký hiệu B1 diện tích 126,1 m²; B2 diện tích 4,7 m², B3 diện tích 5,2 m², A 1 diện tích 440m², A 2 diện tích 78,9 m², A3 diện tích 15,3 m², trong này có 109,9 m² thuộc kênh công cộng có ký hiệu A 2, A3, B2, C.

[6] Thừa đất số 23 diện tích 660,3m² của bà Nguyễn Thị Phiên đứng tên trong sổ mục kê, do các bên bị đơn xác định ranh không đúng theo tư liệu bản đồ địa chính. Thừa đất số 22 diện tích 1.645,5 m² hiện nay ông Trường đứng tên cũng lệch ranh tuy nhiên việc chỉ lệch ranh không phải do lấn ranh của các bên.

Diện tích bên ông Trường ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thuyền thừa 634 diện tích 664,5 m² theo tư liệu bản đồ năm 2006 là thừa số 23 diện tích 660,3m². Kết quả thẩm định các bên chỉ ranh lấn qua đất rạch công cộng. Đất kênh công cộng do nhà nước quản lý các bên không được chuyển nhượng, nên xác định lại diện tích bên gia đình ông Trường đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thuyền là 566,1m² có ký hiệu A1, B1 trên sơ đồ khu đất ngày 30/5/2025.

[7] Bà Ma Ri và chị Ngọc Nguyên kháng cáo không đồng ý giao diện tích 112,2m² ký hiệu B trên sơ đồ khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Cầu Kè đo đạc, theo kết quả đo đạc lại của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh là phần B1 diện tích 126, 1m². Diện tích tranh chấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Kè và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh đo đạc có chênh lệch do các đương sự chỉ ranh không thống nhất qua các lần đo. Tuy nhiên phía nguyên đơn không có kháng cáo thống nhất theo số liệu đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất huyện Cầu Kè, phía bị đơn kháng cáo yêu cầu đo đạc lại diện tích có thay đổi. Tuy nhiên, diện tích thay đổi không làm ảnh hưởng đến bản án sơ thẩm. Kết quả thẩm định lại để làm rõ hơn diện tích đất mà tứ cận ghi trong giấy tay mua và tư liệu đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Phần diện tích 112,2m² là đất trống thuộc thửa đất số 634 theo tư liệu năm 1991 và thuộc thửa số 23 theo tư liệu năm 2005. Phía gia đình ông Trường không có sử dụng phần đất này. Liên kề phần diện tích 112,2m² là thửa đất số 22 của ông Trần Văn Trường có xây dựng nhà ở.

Từ các chứng cứ nêu trên đã xác định bà Bé đã chuyển nhượng cho bà Phiên, bà Phiên chuyển nhượng lại cho bà Thuyền và ông Trường ký tên làm thủ

tục chuyển nhượng cho bà Thuyền diện tích bằng 664,3 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Trường đã nhận thừa kế từ bà Nguyễn Thị Bé, việc bà MaRi và chị Ngọc Nguyên kháng cáo chỉ đồng ý giao diện tích 442,5 m² có ký hiệu F và phần đất ký hiệu H diện tích 80,2m², ký hiệu E diện tích 39,2m², ký hiệu D diện tích 54,9m² và G diện tích 25,9m² theo kết quả khảo sát ngày 27/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cầu Kè là không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp với các chứng cứ vụ án nên được chấp nhận.

[10] Về chi phí thẩm định, án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Ma Ri và chị Ngọc Nguyên không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 95, 99, 166, 167, 170 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Ma Ri, chị Trần Thị Ngọc Nguyên.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 90/2024/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Kè, tỉnh Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Vĩnh Long).

Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị MaRi, chị Trần Thị Ngọc Nguyên phải chịu 300.000 đồng bà Ngô Thị Ma Ri, chị Trần Thị Ngọc Nguyên đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008917 ngày 07/01/2025 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Kè nên cần trừ.

Về chi phí thẩm định cấp phúc thẩm số tiền 4.873.867 đồng bà Ma Ri và bà Ngọc Nguyên đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Lực

Đặng Văn Hùng

Lê Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 12 – Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 12 – Vĩnh Long;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung