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

Bản án số: 379/2025/DS-PT
Ngày: 16/9/2025
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Lê Minh Đạt
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Đức
Ông Nguyễn Thế Hồng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đào Nguyễn Yến Phương - Thẩm tra viên

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa***: Ông Phạm Công Có - Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 226/2025/TLPT-DS ngày 30/6/2025 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 295/2025/QĐXXPT-DS ngày 05/8/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 296/2025/QĐPT-DS ngày 28/8/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Phan Thị N, sinh năm 1953. (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- **Bị đơn**: Ông Phan Việt T, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T:

1. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1997 (vắng mặt)

2. Anh Nguyễn Tấn D, sinh năm 2004

Anh D uỷ quyền tham gia tố tụng lại cho: chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1990 (có mặt)

3. Anh Trần Quang K, sinh năm 1996

Anh K uỷ quyền tham gia tố tụng lại cho: chị Nguyễn Thị T T2, sinh năm 2003 (có mặt)

Cùng địa chỉ liên hệ: số 118^{E}3 Đường số 3, Khu dân cư S, khu phố Mỹ T1, phường B, tỉnh Vĩnh Long.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**: Bà Phan Thị R, sinh năm 1967 (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

- **Người kháng cáo**: Nguyên đơn bà Phan Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Phan Thị N trình bày trong Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 12/8/2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm có nội dung yêu cầu:

1. Bà N yêu cầu ông Phan Việt T trả cho bà phần đất bị lấn chiếm, hiện nay ông T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là các thửa:

Thửa 554A, diện tích 12,3m^2.

Thửa 554B, diện tích 180m^2.

Thửa 554D, diện tích 7,6m^2.

Thửa 555A, diện tích 275,2m^2.

Thửa 556A, diện tích 247,7m^2.

2. Bà N yêu cầu ông Phan Việt T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất bà đã mua của ông T, hiện nay ông T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: Thửa 554C, diện tích 137,7m^2.

Các thửa đất nêu trên thuộc một phần thửa 554, 555, 556, cùng tờ bản đồ số 15, cùng toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Đối với thửa 323, tờ bản đồ số 10, toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre, hiện nay bà đang xây cất nhà ở, bà không tranh chấp.

Lý do yêu cầu: Tất cả các thửa đất nêu trên đều của cha mẹ của bà và ông Phan Việt T mua mà có. Cha tên Phan Văn C (chết hồi còn chiến tranh, không nhớ năm). Mẹ tên Huỳnh Thị A (chết năm 2003). Bà không nhớ cha mẹ mua đất năm nào nhưng có khả năng là mua đất lúc chưa sinh ra bà. Khi bà lớn lên nghe kể lại là 16 công đất nhưng hiện nay đo lại thì không đến diện tích này.

Mẹ của bà phân chia đất cho các con (lâu quá không nhớ năm nào nhưng cho trước khi mẹ cho đất cho bà). Riêng phần của bà, vào năm 1998, mẹ của bà mới nói do bà và em gái của bà là bà Phan Thị R không có chồng nên mới cho hai chị em phần đất có diện tích 1.800m^2, đất mặt tiền giáp lộ. Mẹ cho đất chỉ bằng lời nói, không có giấy tờ. Đối với diện tích 1.800m^2 này, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, số thửa đất là 824, tờ bản đồ số 2,

toạ lạc ấp An Hoà, xã A. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ của bà, cấp lần đầu chứ không phải mẹ của bà làm hợp đồng tặng cho đất cho bà. Lúc đó, mẹ của bà còn sống. Còn hộ khẩu của bà lúc đó có bao nhiêu người bà không biết (nhưng bà nhớ là trong hộ có ông Phan Việt T là em trai của bà). Bà không nhớ năm nào bà mới tách hộ khẩu ra, không còn chung hộ với ông T.

Đối với ông T, tự ông T giành lấy mười mấy công đất rồi nên mẹ của bà không cho đất. Ông T giành xong còn lại 1.800m^2 như nêu trên nên mẹ mới cho hai chị em là bà và bà R.

Đối với bà Phan Thị R là em gái của bà không có tranh chấp gì với bà, để cho bà tự quyết định tranh chấp với ông T trong vụ án này.

Đối với 1.800m^2:

+ Bà sử dụng làm lúa nhưng ông T không cho, dí đánh bà.

+ Ngày bà cất nhà ở (không nhớ năm nào), ông T chọi gạch, ngăn cản. Hiện nay là nhà bà đang cất ở chung với bà R cùng vợ chồng người cháu.

+ Phía sau nhà của bà (nơi vị trí cất chuồng bò – thửa 554C), bà mua của ông T giá 14.000.000 đồng, cách nay khoảng mười mấy năm, diện tích phần mua này không nhớ chính xác nhưng không nhiều (đúng là phần đất mà bà đã chỉ đo đạc trong vụ án này và hiện bà đang yêu cầu ông T thực hiện chuyển nhượng đất cho bà). Việc bà mua đất của ông T có làm giấy tay do bà cất giữ. Lý do phần đất này nằm trong 1.800m^2 đất mà mẹ của bà cho bà nhưng bà lại mua của ông T là do ông T giành đất với bà, bà giành không lại nên bà mới mua.

+ Phần đất còn lại, ông T đang xâm chiếm nên bà mới tranh chấp.

Lúc thực hiện đo Vlap, đất của bà cũng được đo, bà có ký tên vào biên bản để xác định ranh với đất của ông T nhưng đến nay bà chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ hồng).

Đối với "Giấy thống nhất ranh tứ cận" bà thấy chữ ký "N" trong giấy ngay vị trí phía dưới người viết đơn, bà khẳng định: không phải chữ bà ký ra; còn chữ viết trong giấy này cũng không phải bà viết.

Ông Phan Việt T trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên toà sơ thẩm:

Nguồn gốc tất cả các phần đất liên quan như bà N nêu trên là của cha mẹ của ông và bà N mua. Cha tên Phan Văn C (chết năm 1968). Mẹ tên Huỳnh Thị A (chết năm 2003). Tổng cộng cha mẹ chết để lại khoảng 80 công đất.

Mẹ của ông khi còn sống đã thực hiện chia đất cho các con. Ông có tổng cộng 12 anh chị em, trong đó có 02 người con trai là ông và người anh thứ 2, còn lại là con gái. Mẹ chia đất cho tất cả các con nhưng có người chị thứ 3 không nhận do bên chồng giàu có.

Phần của ông, ông được mẹ cho 17 công (mỗi công 900m^2) do được ưu tiên là con trai, từ nhỏ đã yếu ớt, đi học (còn người anh thứ 2 chết từ nhỏ). 17 công này tính từ mí lộ vô (từ phần mà bà N đang tranh chấp chạy thẳng vô, cái nhà mà

bà N đang ở cũng nằm trong phần 17 công đất này). Hiện nay 17 công đất này diện tích thực tế không tới.

Phần của bà N được mẹ cho 02 công và của bà R được cho là 03 công, đều nằm giáp ở xã Ngãi Đăng (không phải ở ngay phần đất đang tranh chấp trên).

Nay ông có ý kiến:

+ Đối với phần đất mà bà N đang cất nhà và đang quản lý phía mé trên ngôi nhà (theo đo đạc thực tế), ông không tranh chấp gì với bà N. Phần này bà N đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 323).

+ Đối với phần đất mà bà N nói là mua của ông (phía sau nhà, ngay vị trí cất chuồng bò theo đo đạc thực tế): Việc này là có, ông có bán cho bà N phần đất này với diện tích là 150m^2, chưa tách thửa (hiện nay đo thực tế như bà N yêu cầu). Lúc đó có làm giấy tay, do bà N giữ. Giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng. Phần này ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông đồng ý chuyển nhượng phần đất ngay vị trí này cho bà N.

+ Đối với các phần đất còn lại mà bà N đang tranh chấp yêu cầu ông trả lại, ông đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không đồng ý yêu cầu của bà N.

Đối với việc đo Vlap phần đất của ông và của bà N, lúc đó có thoả thuận cắm trụ giữa ông với bà N xong. Thời gian sau, ông nhớ người ta xuống đo lại để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại (sổ hồng) thì cũng có cắm trụ nhưng không nhớ chính xác thời gian nào.

Đối với "Giấy thống nhất ranh tứ cận", ông đã xem và thấy chữ ký "N" trong giấy ngay vị trí phía dưới người viết đơn, nhưng ông không biết có phải chữ ký của bà Phan Thị N hay không.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phan Thị R trình bày trong quá trình tố tụng:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ cho bà và chị gái là bà N. Tuy nhiên, bà để cho bà N quản lý, canh tác và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà không có tranh chấp gì đối với bà N cũng như ông T, để bà N tự tranh chấp với ông T, bà không thắc mắc, khiếu nại hay tranh chấp gì về sau. Bà xin vắng mặt tất cả các lần Toà án triệu tập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long) đã quyết định:

1. Bác yêu cầu của bà Phan Thị N về việc buộc ông Phan Việt T trả cho bà phần đất cho rằng bị lấn chiếm, là các thửa ký hiệu:

- Thửa 554A, diện tích 12,3m^2
- Thửa 554B, diện tích 180m^2
- Thửa 554D, diện tích 7,6m^2

- Thửa 555A, diện tích 275,2m^2
- Thửa 556A, diện tích 247,7m^2

Các thửa đất nêu trên thuộc một phần thửa 554, 555, 556, cùng tờ bản đồ số 15, cùng toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị N về việc yêu cầu ông Phan Việt T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Việt T. Cụ thể: Buộc ông Phan Việt T hoàn chỉnh về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa ký hiệu: Thửa 554C, diện tích 137,7m^2 thuộc một phần thửa 554, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Phan Thị N.

Khi ông Phan Việt T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 554C, diện tích 137,7m^2 bà Phan Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhập phần đất thửa 554C vào thửa đất 323, tờ bản đố số 10 (tiếp giáp ĐH 22), toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đất hiện do bà Phan Thị N đang quản lý, trên đất có tài sản của bà Phan Thị N gồm: 02 cây dừa loại 01, 02 bụi chuối, 01 chuồng bò, 02 cống nước có đặc điểm như nêu trên.

(Phần đất nêu trên được thể hiện trong Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo vẽ kèm theo – là một phần của bản án, không tách rời bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, lãi chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/5/2025, nguyên đơn bà Phan Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Phan Thị N vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phan Việt T là chị Nguyễn Thị M và chị Nguyễn Thị T T2 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà N; yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị N và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Phan Thị N kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị R có đơn xin giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà R.

[2] Về nội dung:

[2.1] Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bà Phan Thị N về việc buộc ông Phan Việt T trả cho bà phần đất cho rằng bị lấn chiếm, là các thửa ký hiệu: Thửa 554A, diện tích 12,3m^2; Thửa 554B, diện tích 180m^2; Thửa 554D, diện tích 7,6m^2; Thửa 555A, diện tích 275,2m^2; Thửa 556A, diện tích 247,7m^2. Các thửa đất nêu trên thuộc một phần thửa 554, 555, 556, cùng tờ bản đồ số 15, cùng toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long). Bà N không đồng ý với phần này của bản án sơ thẩm nên kháng cáo. Xét kháng cáo của bà N nhận thấy:

Bà N và ông T là chị em ruột, cả hai đều cho rằng các phần đất đang tranh chấp đều được mẹ cho mình nhưng đều không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc được cho đất. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, có đủ căn cứ xác định:

- Vào ngày 18/4/1998, Uỷ ban nhân dân huyện Mỏ Cày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 824, tờ bản đồ số 02 với diện tích gồm 02 phần: 300m^2 đất thổ cư và 780m^2 đất lúa cho hộ gia đình bà N. Về trình tự thủ tục là xét cấp lần đầu. Căn cứ xác nhận của Công an xã A và Công an huyện M xác định từ ngày 16/6/1994 đến năm 2001 thì bà N là thành viên trong hộ của ông Phan Việt T, cụ thể các thành viên gồm: Chủ hộ là ông T, các thành viên là bà N, bà R, vợ ông T là bà Phan Thị Anh Đào cùng con gái là Phan Thị Rắt Linl (cả hai đã gửi văn bản từ chối tham gia tố tụng, không tranh chấp đối với phần đất này). Thửa đất này qua quá trình đo đạc chính quy (Vlap) hiện nay là thửa đất 323, tờ bản đồ số 10, chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích qua đo đạc thực tế trong vụ án này gồm thửa 323A diện tích 0,2m^2, 323B diện tích 6,3m^2 và 323C diện tích 622,4m^2, tổng cộng 628,9m^2 (thửa đất này hiện nay ông T cũng như bà R xác định không tranh chấp gì với bà N), trên đất có nhà của bà N đang ở. Như vậy, so với thửa 824 thì thửa 323 lệch ít hơn 451,1m^2.

- Đối với thửa 823, tờ bản đồ số 2 (theo bản đồ 299) – theo hồ sơ chính quy là thửa 27, tờ bản đồ số 15, trước ngày 15/10/1993 đến năm 1994, chủ sử dụng

đất là ông Phan Văn Bo (10 Bo, tức ông Phan Việt T). Năm 2017, thửa 27, tờ bản đồ số 15 đo tách thành các thửa 477 và 478, cùng tờ bản đồ số 15. Từ năm 1995 đến tháng 4/2017, ông T tranh chấp với ông Lê Văn Bồi, bà Phan Thị Sẽ (một phần thửa 823 – nay là thửa 478, diện tích 2.000m^2, đã bị cưỡng chế giao đất cho ông Bồi, bà Sẽ vào năm 2017 khi bản án có hiệu lực), phần này nằm ngoài phần đất đang tranh chấp. Ngày 14/5/2018, ông Phan Việt T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 477, tờ bản đồ 15, diện tích 4.231,6m^2, đất trồng cây lâu năm. Năm 2023, thửa đất 477 được đo tách thành các thửa 554 (3.223,2m^2), 555 (633,4m^2), 556 (375,1m^2), cùng tờ bản đồ số 15, tổng diện tích là 4.231,7m^2. Như vậy so với thửa 477 thì diện tích 03 thửa mới 554, 555, 556 không có sự thay đổi.

Về xác định nguyên nhân dẫn đến sự thay đổi diện tích thửa 824 - 323 của hộ bà N cũng như xác định về quá trình hiệp thương ranh để cấp đổi thửa 823 thành thửa 27 của ông T như nêu trên, xét thấy: Việc thay đổi diện tích thửa như nêu trên bắt đầu từ khi thực hiện đo đạc chính quy (Vlap). Cụ thể:

- Căn cứ vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/12/2012 và Kết quả đo đạc địa chính ngày 21/7/2013 (đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 10) xác định thửa đất 323 có diện tích là 628,9m^2, trong các biên bản này đều có chữ ký của người sử dụng đất là bà Phan Thị N.

- Căn cứ vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11/12/2012 và Kết quả đo đạc địa chính ngày 18/8/2013 (đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15) xác định thửa đất 27 có diện tích là 6.231,7m^2, trong các biên bản này đều có chữ ký của người sử dụng đất là ông Phan Việt T. Trong Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11/12/2012 có chữ ký của người sử dụng đất liền kề là bà Phan Thị N.

Quá trình tách thửa 27 thành thửa 477 và 478 vào năm 2017 xác định:

- Thửa 478 được thực hiện đo tách với diện tích 2.000m^2 để thi hành án cho ông Bồi, bà Sẽ (theo Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2015/DS-ST, ngày 22/9/2015 của Toà án nhân dân huyện M). Thửa đất này nằm phía trong cùng, giáp kinh, không nằm liền kề thửa đất của bà N nên không thực hiện ký hiệp thương ranh với bà N.

- Đối với thửa 477: Căn cứ vào "Giấy thống nhất ranh tứ cận" ghi gửi Uỷ ban nhân dân xã A, ghi người viết đơn "N" "PHAN THỊ N" có nội dung: "Tôi tên Phan Thị N, là chủ sử dụng thửa đất số 232, tờ bản đồ số 10, toạ lạc ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre, giáp ranh với thửa 477 tờ bản đồ số 15 của ông Phan Việt T sử dụng. Hôm nay tôi làm giấy này đồng ý các trụ ranh giữa tôi và ông Phan Việt T đúng với trích lục bản đồ địa chính được trích lục ngày 29/12/2017...". Phía sau giấy này có xác nhận, chữ ký, đóng dấu của Phó Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã A với nội dung: "Xác nhận của UBND xã A: Chữ ký của bà

Phan Thị N sinh năm 1953 thường trú tại ấp An Hoà, xã A, huyện M là đúng chuyển các cấp xem xét, giải quyết". Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính ngày 29/12/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đối với thửa đất 477, tờ bản đồ số 15 có diện tích 4.231,6m^2 thể hiện: Diện tích và hình thể thửa đất 477 (phần giáp Đường huyện 22 và thửa 323 của bà N không thay đổi khi thực hiện đo đạc trong vụ án này (Do khi thực hiện đo đạc, ông T yêu cầu thể hiện mốc giới, ranh giới theo bản đồ chính quy).

Đối với "Giấy thống nhất ranh tứ cận" nêu trên bà N không thừa nhận có ký tên và có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết. Tuy nhiên, qua 02 lần giám định đều xác định không đủ cơ sở để kết luận. Bà N không cung cấp được chứng cứ khác để chứng minh. Do giấy này đã được Uỷ ban nhân dân xã A xác định là chữ ký của bà Phan Thị N nên được xem là chứng cứ theo quy định tại khoản 10 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về quá trình sử dụng đất thực tế: các phần đất bà N yêu cầu ông T trả lại vì cho rằng bị ông T lấn chiếm gồm các thửa ký hiệu: Thửa 554A, diện tích 12,3m^2; Thửa 554B, diện tích 180m^2; Thửa 554D, diện tích 7,6m^2; Thửa 555A, diện tích 275,2m^2; Thửa 556A, diện tích 247,7m^2. Nhận thấy, phần lớn đất là đất trống, chỉ có 02 cây dừa loại 1, 02 cây dừa loại 02, 01 cây dừa loại 3; 03 cây bạch đằng loại 1 và 01 cây bạch đằng loại 02. Bà N thừa nhận cây đều do ông T trồng. Trên đất có 01 cái giếng bà N thừa nhận của ông T xây, thừa nhận trước đây ông T có cất quán trên đất (đã tháo dỡ).

Từ những phân tích trên xét thấy: Mặc dù thửa đất 824 có sự thay đổi diện tích sử dụng so với thửa mới là thửa 323 (lệch ít hơn 451,1m^2) nhưng xuất phát từ việc đo đạc chính quy các thửa đất, trong đó đều có chữ ký xác nhận của bà Phan Thị N và khi thực hiện đo tách thửa 27, bà Phan Thị N lại tiếp tục làm "Giấy thống nhất ranh tứ cận" xác định ranh đất với thửa 477 (mới) của ông T đúng như hồ sơ đo đạc chính quy. Từ đó làm căn cứ để ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 477 vào năm 2018 và thực hiện tách thành 03 thửa mới là 554, 555, 556 vào năm 2023. Phần đất này bà N cũng không quản lý, sử dụng mà do ông T quản lý, sử dụng trồng cây, làm giếng, cất quán. Bà N cho rằng bị ông T đánh đập, chiếm đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà N lại thực hiện giao dịch "mua lại" của ông T 01 phần diện tích đất (thửa 554C, diện tích 137,7m^2 phía sau nhà, đang thực hiện chăn nuôi) điều đó chứng minh bà N mặc nhiên thừa nhận phần đất này của ông T. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà N về việc đòi ông T trả lại các thửa đất nêu trên là phù hợp. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới có giá trị chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N.

[2.2] Đối với những nội dung khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên lẽ ra bà N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên, do bà N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2025/DS-ST ngày 05/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9-Vĩnh Long).

Áp dụng các Điều 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, 166, 500, 501 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVWQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị N đối với ông Phan Việt T. Cụ thể tuyên:

1. Bác yêu cầu của bà Phan Thị N về việc buộc ông Phan Việt T trả cho bà phần đất cho rằng bị lấn chiếm, là các thửa ký hiệu:

- Thửa 554A, diện tích 12,3m^2
- Thửa 554B, diện tích 180m^2
- Thửa 554D, diện tích 7,6m^2
- Thửa 555A, diện tích 275,2m^2
- Thửa 556A, diện tích 247,7m^2

Các thửa đất nêu trên thuộc một phần thửa 554, 555, 556, cùng tờ bản đồ số 15, cùng toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Phan Thị N về việc yêu cầu ông Phan Việt T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất bà đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Việt T. Cụ thể: Buộc ông Phan Việt T hoàn chỉnh về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất ký hiệu: Thửa 554C, diện tích 137,7m^2 thuộc một phần thửa 554, tờ bản đồ số 15, toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Phan Thị N.

Khi ông Phan Việt T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 554C, diện tích 137,7m^2, bà Phan Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhập

phần đất thửa 554C vào thửa đất 323, tờ bản đồ số 10 (tiếp giáp ĐH 22), toạ lạc tại ấp An Hoà, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Đất hiện do bà Phan Thị N đang quản lý, trên đất có tài sản của bà Phan Thị N gồm: 02 cây dừa loại 01, 02 bụi chuối, 01 chuồng bò, 02 cống nước có đặc điểm như nêu trên.

(Phần đất nêu trên được thể hiện trong Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thực hiện đo vẽ kèm theo – là một phần của bản án, không tách rời bản án).

3. Về chi phí tố tụng:

Lệ phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận: Bà Phan Thị N đã T toán 12.148.150 đồng (Mười hai triệu một trăm bốn mươi tám nghìn một trăm năm mươi đồng). Buộc ông Phan Việt T hoàn trả cho bà Phan Thị N 1/6 chi phí bằng 2.024.500 đồng (Hai triệu không trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm đồng). Phần còn lại bà Phan Thị N chịu, đã nộp xong.

Lệ phí trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết: 7.513.000 đồng (Bảy triệu năm trăm mười ba nghìn đồng), bà Phan Thị N chịu, đã nộp xong.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Phan Thị N phải chịu: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do bị bác yêu cầu buộc ông Phan Việt T trả đất.

- Ông Phan Việt T phải chịu: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị N được chấp nhận.

Tuy nhiên, bà Phan Thị N và ông Phan Việt T đều được miễn án phí do là người cao tuổi.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị N được miễn toàn bộ án phí.

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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 9-Vĩnh Long;
- Phòng THADS khu vực 9-Vĩnh Long;
- Phòng GĐKT,TT&THA T.Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt